



**VILLE
DE
MONTREUIL**

(Département de Seine-Saint-Denis)

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

**MODIFICATION
PRESENTATION DES PIECES MODIFIEES**

Vu, pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

Madame La Maire, Dominique Voynet

SOMMAIRE

<u>LISTES DES EVOLUTION DU POS</u>	<u>3</u>
1. RAPPORT DE PRESENTATION	3
2. PLAN DE ZONAGE	3
3. REGLEMENT	4
4. ANNEXES	5
<u>PRESENTATION DES PIECES DU POS MODIFIEES (AVANT ET APRES MODIFICATION)</u>	<u>6</u>
1. RAPPORT DE PRESENTATION	6
2. REGLEMENT	7
2.1. ARTICLE 3 DU REGLEMENT DES ZONES SUIVANTES : UPP, S.U1, U.G.E., S.U.2, S.U.3, S.U.4, U.M.A.P. ET ND	8
2.2. ARTICLE 3 DU REGLEMENT DE LA ZONE NA.....	9
2.3. ARTICLE 6 DU REGLEMENT DES ZONES SUIVANTES : S.U.2, S.U.3 ET S.U.4.	10
2.4. ARTICLE 10 DU REGLEMENT DES ZONES SUIVANTES : S.U1, S.U.2, S.U.3 ET S.U.4	14
2.5. ARTICLE 11 DU REGLEMENT DES ZONES SUIVANTES : UPP, S.U1, U.G.E., S.U.2, S.U.3, S.U.4, NA ET ND ET DES CINQ SECTEURS DE PLAN MASSE.....	21
2.6. ARTICLE 12 DU REGLEMENT DES ZONES SUIVANTES : UPP, S.U1, U.G.E., S.U.2, S.U.3, S.U.4, U.M.A.P., NA ET ND ET DES CINQ SECTEURS DE PLAN MASSE	49
2.7. SUPPRESSION DU CONTENU DE L'ARTICLE 15 DU REGLEMENT DES ZONES SUIVANTES : UPP, S.U1, S.U.2, S.U.4, NA ET ND	52
3. MODIFICATION DE L'EXPRESSION DES REGLES DE HAUTEURS SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DES SECTEURS DE PLAN MASSE FRATERNITE, ILOT 104 ET CROIX DE CHAUX : .	53
3.1. PREAMBULE ET PLAN MASSE FRATERNITE <u>AVANT</u> LA PRESENTE MODIFICATION	54
3.2. PREAMBULE ET PLAN MASSE FRATERNITE <u>APRES</u> LA PRESENTE MODIFICATION.....	56
3.3. PREAMBULE ET PLAN MASSE DE L'ILOT 104 <u>AVANT</u> LA PRESENTE MODIFICATION	58
3.4. PREAMBULE ET PLAN MASSE DE L'ILOT 104 <u>APRES</u> LA PRESENTE MODIFICATION.....	61
3.5. PLAN MASSE DE L'ILOT 104 <u>APRES</u> LA PRESENTE MODIFICATION.....	63
3.6. PLAN MASSE CROIX DE CHAUX <u>AVANT</u> LA PRESENTE MODIFICATION	64
3.7. PLAN MASSE CROIX DE CHAUX <u>APRES</u> LA PRESENTE MODIFICATION	65
4. MODIFICATION DU PLAN MASSE MARCEAU	66
4.1. PREAMBULE ET PLAN MASSE MARCEAU <u>AVANT</u> LA PRESENTE MODIFICATION	66
4.2. PREAMBULE ET PLAN MASSE MARCEAU <u>APRES</u> LA PRESENTE MODIFICATION	69
5. CREATION DU SOUS-SECTEUR S.U.1. CA : MODIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT...	71
5.1. PLAN DE ZONAGE <u>AVANT</u> LA PRESENTE MODIFICATION	71
5.2. PLAN DE ZONAGE <u>APRES</u> LA PRESENTE MODIFICATION : CREATION DU SOUS-SECTEUR S.U.1CA.....	72
5.3. LE REGLEMENT DE LA ZONE S.U.1. EST MODIFIE POUR INTEGRER LE SOUS-SECTEUR S.U.1. CA	73

Listes des évolution du POS

La présente procédure de modification du Plan d'Occupation des Sols apporte aux pièces qui le composent les modifications suivantes :

1. Rapport de présentation

Modification du tableau des superficies

2. Plan de zonage

Création d'un sous-secteur **S.U.1 ca** de part et d'autre de la rue Lenain de Tillemont, au Nord du croisement avec la rue Anatole France.

3. Règlement

En plus de l'intégration du nouveau sous-secteur S.U.1. ca en zone S.U.1 dont le règlement est similaire au secteur S.U.1. c, à l'exception du COS qui est porté à 2,5, font l'objet d'une modification les articles suivants du POS :

Zone dont le règlement est modifié	Référence des articles du règlement qui font l'objet d'une modification					
	Art 3	Art 6	Art 10	Art 11	Art 12	Art 15
UPP	U.P.P. - 3.3.			U.P.P. - 11	U.P.P. - 12.4.1 et 12.4.3	U.P.P. - 15
S.U.1	U.1 - 3.3.		U.1 -10.2.	U.1 - 11	U.1 - 12.4.1 et 12.4.3	U.1 - 15
U.G.E.	U.G.E. -3.3.			U.G.E. - 11	U.G.E. - 12.4.1 et 12.4.3	
S.U.2	U.2-3.3.	U.2 -6.2.	U.2 -10.2.	U.2- 11	U.2- 12.4.1 et 12.4.3	U.2- 15
S.U.3	U.3-3.3.	U.3 -6.2.	U.3 -10.2.	U.3- 11	U.3- 12.4.1 et 12.4.3	
S.U.4	U.4- 3.3.	U.4 -6.2.	U.4 -10.2.	U.4- 11	U.4- 12.4.1 et 12.4.3	U.4- 15
U.M.A.P.	U.M.A.P. - 3.3.				U.M.A.P.- 12.4.1 et 12.4.3	
NA	NA 3			NA - 11	NA - 12.4	NA - 15
ND	ND-3.3.			ND- 11	ND- 12.3.1 et 12.3.3.	ND- 15
Secteur de Plan Masse Victor Hugo				SPM Victor Hugo - 11	SPM Victor Hugo - 12.4.1 et 12.4.3	
Secteur de Plan Masse Fraternité				SPM Fraternité - 11	SPM Fraternité - 12.4.1 et 12.4.3	
Secteur de Plan Masse Marceau				SPM Marceau - 11	SPM Marceau - 12.4.1 et 12.4.3	
Secteur de Plan Masse de l'îlot 104				SPM de l'îlot 104 - 11	SPM de l'îlot 104 - 12.4.1 et 12.4.3	
Secteur de Plan Masse Croix de Chavaux				SPM Croix de Chavaux - 11	SPM Croix de Chavaux - 12.4.1 et 12.4.3	

Le nombre de niveaux est supprimé sur les secteurs de plan masse Fraternité, Marceau, Ilot 104 et croix de Chavaux, au profit de la même hauteur exprimée en mètres.

Le plan Masse Marceau est modifié sur d'autres points : la suppression du recul de 8 mètres minimum imposé par rapport aux emprises publiques, la suppression de l'obligation d'alignement des constructions sur la face Est de l'emplacement réservé destiné à devenir un espace vert

public, la modulation des hauteurs sur certaines emprises constructibles et l'extension d'une emprise constructible sur la rue des deux communes pour joindre l'alignement.

Les annexes au règlement, notamment l'annexe au règlement n° 3 des « gabarits spécifiques » restent inchangées.

4. Annexes

Les annexes et notamment le plan des servitudes d'utilité publique restent inchangés.

Présentation des pièces du POS modifiées (avant et après modification)

1. Rapport de présentation

Tableau des superficies

Modification des superficies des la zone S.U.1 après la présente révision simplifiée

Il est créé un **sous-secteur S.U.1ca de 4 000 m²**, qui vient en déduction de la superficie du secteur S.U.1 c et de la zone U.G.E.

2. Règlement

Seuls sont modifiés les points faisant l'objet du présent document les autres dispositions réglementaires, y compris les annexes au règlement, restent inchangées.

2.1. Article 3 du règlement des zones suivantes : UPP, S.U.1, U.G.E., S.U.2, S.U.3, S.U.4, U.M.A.P. et ND

Sont modifiés les articles 3 « Accès et voirie » des zones suivantes :

Zone dont le règlement est modifié	Référence de l'article du règlement concerné
UPP	U.P.P. - 3.3.
S.U.1	U.1 - 3.3.
U.G.E.	U.G.E. - 3.3.
S.U.2	U.2- 3.3.
S.U.3	U.3- 3.3.
S.U.4	U.4- 3.3.
U.M.A.P.	U.M.A.P.- 3.3.
ND	ND- 3.3.

Ne sont pas modifiés les articles 3 des règlements des secteurs de plan masse. L'article 4 de la zone NA fait l'objet d'une modification spécifique, cf point 2.3.4. infra.

Les croquis restent inchangés.

2.1.1. Règlement des articles 3 concernés avant la présente modification

3.3. *Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :*

- 4 mètres pour les **accès** destinés aux poids lourds (**croquis 01**) ;
- 3 mètres pour les **accès** destinés aux autres véhicules (**croquis 02**) ;

2.1.2. Règlement des articles 3 concernés après la présente modification

3.3. *Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :*

- 4 mètres pour les **accès** destinés aux poids lourds (**croquis 01**) ;
- 3 mètres pour les **accès** destinés aux autres véhicules (**croquis 02**)
- 2,50 mètres pour les **accès** droits, d'une longueur maximale de 50 mètres et destinés aux véhicules autres que les poids lourds, pour les terrains existants à la date du 03/01/1999.

2.2. Article 3 du règlement de la zone NA

2.2.1. Article 3 de la zone NA avant la présente modification

Article N.A. 3 - Accès et voirie

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à la condition d'être conforme aux dispositions de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme.

2.2.2. Article 3 de la zone NA après la présente modification

Article N.A. 3 - Accès et voirie

Sans objet.

2.3. Article 6 du règlement des zones suivantes : S.U.2, S.U.3 et S.U.4.

Sont modifiés les articles 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » des zones suivantes :

Zone dont le règlement est modifié	Référence de l'article du règlement concerné
S.U.2	U.2- 6.2.
S.U.3	U.3- 6.2.
S.U.4	U.4- 6.2.

Ne sont pas modifiés les articles 6 des règlements des zones U.P.P., S.U.1, U.G.E., U.M.A.P, NA, ND et des secteurs de plan masse

Les croquis restent inchangés.

2.3.1. Règlement du paragraphe 6.2. de l'article 6 de la zone S.U.2. avant la présente modification

6.2. Le **nu** des **façades** de toute construction doit être édifié à l'**alignement** des **voies** existantes à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2) (*croquis 06*).

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en retrait de l'**alignement** dans les cas suivants :

- si le **terrain** est implanté selon un angle inférieur à 70° par rapport à la voie ou à l'emprise publique, la nouvelle construction ne peut être édifiée à l'**alignement** pour plus de 50% de son emprise au sol. De manière générale, une implantation perpendiculaire aux **limites séparatives latérales** doit être recherchée (*croquis 07*) ;
- pour intégrer la ou les nouvelles constructions dans la composition des retraits établis par les constructions existantes à l'échelle de l'îlot (*croquis 08*) ;
- pour implanter une ou plusieurs constructions en cœur d'îlot sur un même **terrain** derrière une construction de premier rang (*croquis 09*) ;
- pour implanter une ou plusieurs constructions sur un **terrain** dont l'**accès** ou la largeur sur rue est inférieure ou égale à 6 mètres (*croquis 10*).

2.3.2. Règlement du paragraphe 6.2. de l'article 6 de la zone S.U.2. après la présente modification

6.2. Le **nu** des **façades** de toute construction doit être édifié à l'**alignement** des **voies** existantes à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2) (*croquis 06*).

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en retrait de l'**alignement** dans les cas suivants :

- si le **terrain** est implanté selon un angle inférieur à 70° par rapport à la voie ou à l'emprise publique, la nouvelle construction ne peut être édifiée à l'**alignement** pour plus de 50% de son emprise au sol. De manière générale, une implantation perpendiculaire aux **limites séparatives latérales** doit être recherchée (*croquis 07*) ;
- pour intégrer la ou les nouvelles constructions dans la composition des retraits établis par les constructions existantes à l'échelle de l'îlot (*croquis 08*) ;
- pour implanter une ou plusieurs constructions en cœur d'îlot sur un même **terrain** derrière une construction de premier rang (*croquis 09*) ;
- pour implanter une ou plusieurs constructions sur un **terrain** dont l'**accès** ou la largeur sur rue est inférieure ou égale à 6 mètres (*croquis 10*).

En outre, les constructions implantées sur des **terrains** ayant une largeur sur rue supérieure ou égale à 30 mètres de longueur pourront être édifiées en retrait partiel de l'**alignement**, organisé en plan et/ou en élévation, la majorité au moins de cette façade devant être à l'**alignement**.

2.3.3. Règlement du paragraphe 6.2. de l'article 6 de la zone S.U.3. avant la présente modification

- 6.2. Le **nu** des **façades** de toute construction doit être édifié à l'**alignement** des **voies** existantes à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2) (*croquis 06*).
- en S.U.3a
à l'**alignement** des **voies** existantes à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2) (*croquis 07*) ;
 - en S.U.3b
à l'**alignement** des **voies** existantes, à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2), ou en retrait en cas d'adossement avec **alignement** à une construction existante sur la **limite latérales** du **terrain** limitrophe si cette construction a un caractère d'habitation, d'**activité économique**, d'équipement (*croquis 08*).
 - en S.U.3c
entre 0 et 8 mètres (*croquis 09*).

Toutefois, pour chacun des secteurs, les constructions peuvent s'implanter librement vis-à-vis de l'**alignement**, sur un **terrain** dont l'**accès** ou la largeur sur rue est inférieure ou égale à 6 mètres (*croquis 10*).

Il est également possible d'édifier une ou plusieurs constructions en cœur d'îlot sur un même **terrain** derrière une construction de premier rang (*croquis 11*).

2.3.4. Règlement du paragraphe 6.2. de l'article 6 de la zone S.U.3. après la présente modification

6.2. Le **nu** des **façades** de toute construction doit être édifié à l'**alignement** des **voies** existantes à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2) (*croquis 06*).

- en S.U.3a
à l'**alignement** des **voies** existantes à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2) (*croquis 07*) ;
- en S.U.3b
à l'**alignement** des **voies** existantes, à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2), ou en retrait en cas d'adossement avec **alignement** à une construction existante sur la **limite latérales** du **terrain** limitrophe si cette construction a un caractère d'habitation, d'**activité économique**, d'équipement (*croquis 08*).
- en S.U.3c
entre 0 et 8 mètres (*croquis 09*).

Toutefois, pour chacun des secteurs, les constructions peuvent s'implanter librement vis-à-vis de l'**alignement**, sur un **terrain** dont l'**accès** ou la largeur sur rue est inférieure ou égale à 6 mètres (*croquis 10*).

Il est également possible d'édifier une ou plusieurs constructions en cœur d'îlot sur un même **terrain** derrière une construction de premier rang (*croquis 11*).

En outre, les constructions implantées sur des **terrains** ayant une largeur sur rue supérieure ou égale à 30 mètres de longueur pourront être édifiées en retrait partiel de l'**alignement**, organisé en plan et/ou en élévation, la majorité au moins de cette façade devant être à l'**alignement**.

2.3.5. Règlement du paragraphe 6.2. de l'article 6 de la zone S.U.4. avant la présente modification

6.2. Le **nu** des **façades** de toute construction doit être édifié à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2) (*croquis 06*).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en retrait de l'**alignement** dans les cas suivants :

- pour intégrer la ou les nouvelles constructions dans la composition des retraits établis par les constructions existantes à l'échelle de l'îlot (*croquis 07*) ;
- pour implanter une ou plusieurs constructions en cœur d'îlot sur un même **terrain** derrière une construction de premier rang (*croquis 08*) ;
- pour implanter une ou plusieurs constructions sur un **terrain** dont l'**accès** ou la largeur sur rue est inférieure ou égale à 6 mètres (*croquis 09*).

2.3.6. Règlement du paragraphe 6.2. de l'article 6 de la zone S.U.4. après la présente modification

6.2. Le **nu** des **façades** de toute construction doit être édifié à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2) (*croquis 06*).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en retrait de l'**alignement** dans les cas suivants :

- pour intégrer la ou les nouvelles constructions dans la composition des retraits établis par les constructions existantes à l'échelle de l'îlot (*croquis 07*) ;
- pour implanter une ou plusieurs constructions en cœur d'îlot sur un même **terrain** derrière une construction de premier rang (*croquis 08*) ;
- pour implanter une ou plusieurs constructions sur un **terrain** dont l'**accès** ou la largeur sur rue est inférieure ou égale à 6 mètres (*croquis 09*).

En outre, les constructions implantées sur des **terrains** ayant une largeur sur rue supérieure ou égale à 30 mètres de longueur pourront être édifiées en retrait partiel de l'**alignement**, organisé en plan et/ou en élévation, la majorité au moins de cette façade devant être à l'**alignement**.

2.4. Article 10 du règlement des zones suivantes : S.U.1, S.U.2, S.U.3 et S.U.4

Sont modifiés les articles 10 « Hauteur des constructions » des zones suivantes :

Zone dont le règlement est modifié	Référence de l'article du règlement concerné
S.U.1	U.1 – 10.2
S.U.2	U.2- 10.2
S.U.3	U.3- 10.2
S.U.4	U.4- 10.2.

Ne sont pas modifiés les articles 10 des règlements des zones U.P.P., U.G.E, U.M.A.P., NA, ND et des secteurs de plan masse.

Les croquis restent inchangés.

2.4.1. Règlement du paragraphe 10.2. de l'article 10 de la zone S.U.1. avant la présente modification

10.2. Sous réserve des hauteurs spécifiques indiquées sur le plan figurant à l'article 10.2 du règlement U.P.P. et à l'annexe au règlement n°3, la **hauteur maximale** des constructions, y compris les édifices techniques, hormis les cheminées, les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

a) sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement** :

- En S.U.1a
9 mètres, soit un étage sur rez-de-chaussée + **combles aménageables (croquis 29)**
- En S.U.1b
15 mètres, soit trois étages sur rez-de-chaussée + **combles aménageables (croquis 30)**
- En S.U.1c
18 mètres, soit quatre étages sur rez-de-chaussée + **combles aménageables (croquis 31)**
- En S.U.1d
14 mètres au **faîtage** des toitures en pentes ;
12 mètres à l'acrotère pour les **toitures-terrasses (croquis 32)**

b) au-delà de 25 mètres :

- En S.U.1a
9 mètres, soit un étage sur rez-de-chaussée + **combles aménageables (croquis 29)**
- En S.U.1b

12 mètres, soit deux étages sur rez-de-chaussée + **combles aménageables** (*croquis 30*)

- En S.U.1c
15 mètres, soit trois étages sur rez-de-chaussée + **combles aménageables** (*croquis 31*)
- En S.U.1d
12 mètres au **faîtage** des toitures en pentes ;
9 mètres à l'acrotère pour les **toitures-terrasses**(*croquis 32*) .

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.

2.4.2. Règlement du paragraphe 10.2. de l'article 10 de la zone S.U.1. après la présente modification

10.2. Sous réserve des hauteurs spécifiques indiquées sur le plan figurant à l'article 10.2 du règlement U.P.P. et à l'annexe au règlement n°3, la **hauteur maximale** des constructions, y compris les édicules techniques, hormis les cheminées, les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

a) sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement** :

- En S.U.1a
9 mètres, (*croquis 29*)
- En S.U.1b
15 mètres, (*croquis 30*)
- En S.U.1c et en S.U.1ca
18 mètres, (*croquis 31*)
- En S.U.1d
14 mètres au **faîtage** des toitures en pentes ;
12 mètres à l'acrotère pour les **toitures-terrasses** (*croquis 32*)

b) au-delà de 25 mètres :

- En S.U.1a
9 mètres, (*croquis 29*)
- En S.U.1b
12 mètres, (*croquis 30*)
- En S.U.1c et en S.U.1ca
15 mètres, (*croquis 31*)
- En S.U.1d
12 mètres au **faîtage** des toitures en pentes ;
9 mètres à l'acrotère pour les **toitures-terrasses**(*croquis 32*) .

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.

2.4.3. Règlement du paragraphe 10.2. de l'article 10 de la zone S.U.2. avant la présente modification

10.2. Sous réserve des hauteurs spécifiques indiquées sur le plan figurant à l'article 10.2 du règlement U.P.P. et à l'annexe au règlement n°3, la **hauteur maximale** des constructions, y compris les édicules techniques, hormis les cheminées, les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser (*croquis 23*):

- a) sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement** :
 - 24 mètres, soit six étages sur rez-de-chaussée plus **combles aménageables** ;
- b) au-delà de 25 mètres :
 - 18 mètres, soit quatre étages sur rez-de-chaussée plus **combles aménageables**.

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au **terrain** naturel.

2.4.4. Règlement du paragraphe 10.2. de l'article 10 de la zone S.U.2. après la présente modification

10.2. Sous réserve des hauteurs spécifiques indiquées sur le plan figurant à l'article 10.2 du règlement U.P.P. et à l'annexe au règlement n°3, la **hauteur maximale** des constructions, y compris les édicules techniques, hormis les cheminées, les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser (*croquis 23*):

- a) sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement** :
 - 24 mètres ;
- b) au-delà de 25 mètres :
 - 18 mètres ;

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au **terrain** naturel.

2.4.5. Règlement du paragraphe 10.2. de l'article 10 de la zone S.U.3. avant la présente modification

10.2. Sous réserve des hauteurs spécifiques indiquées sur le plan figurant à l'article 10.2 du règlement U.P.P. et à l'annexe au règlement n°3, la **hauteur maximale** des constructions, y compris les édicules techniques, hormis les cheminées, les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

a) sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement** :

- en S.U.3a
15 mètres, soit trois étages sur rez-de-chaussée + **combles aménageables (croquis 24)**
- en S.U.3b et c
12 mètres, soit deux étages sur rez-de-chaussée + **combles aménageables (croquis 25 et 26)** ;

b) au-delà de 25 mètres :

- en S.U.3a et b
12 mètres, soit deux étages sur rez-de-chaussée + **combles aménageables (croquis 24 et 25)** ;
- en S.U.3c
9 mètres , soit un étage sur rez-de-chaussée + **combles aménageables(croquis 26)** ;

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au **terrain** naturel.

2.4.6. Règlement du paragraphe 10.2. de l'article 10 de la zone S.U.3. après la présente modification

10.2. Sous réserve des hauteurs spécifiques indiquées sur le plan figurant à l'article 10.2 du règlement U.P.P. et à l'annexe au règlement n°3, la **hauteur maximale** des constructions, y compris les édicules techniques, hormis les cheminées, les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

a) sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement** :

- en S.U.3a
15 mètres, (**croquis 24**)
- en S.U.3b et c
12 mètres, (**croquis 25 et 26**) ;

b) au-delà de 25 mètres :

- en S.U.3a et b
12 mètres, (*croquis 24 et 25*) ;
- en S.U.3c
9 mètres , (*croquis 26*) ;

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au **terrain** naturel.

2.4.7. Règlement du paragraphe 10.2. de l'article 10 de la zone S.U.4. avant la présente modification

10.2. La **hauteur maximale** des constructions, y compris les édicules techniques, hormis les cheminées, les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

a) sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement** :

- en S.U.4a
27 mètres **au faitage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les **toitures-terrasses** (*croquis 21*) ;
- en S.U.4b
25 mètres **au faitage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les **toitures-terrasses** (*croquis 22*) ;
- en S.U.4c
18 mètres, soit quatre étages sur rez-de-chaussée + **combles aménageables** (*croquis 23*) ;
- en S.U.4d
21 mètres **au faitage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les **toitures-terrasses** (*croquis 24*).
25 mètres **au faitage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les équipements collectifs.

b) au-delà de 25 mètres :

- en S.U.4a
27 mètres **au faitage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les **toitures-terrasses** (*croquis 21*) ;
- en S.U.4b
25 mètres **au faitage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les **toitures-terrasses** (*croquis 22*) ;
- en S.U.4c
15 mètres, soit trois étages sur rez-de-chaussée + **combles aménageables** (*croquis 23*)
- en S.U.4d

21 mètres au **faîtage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les **toitures-terrasses (croquis 24)**.

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.

Ces hauteurs maximales s'appliquent sous réserve des hauteurs spécifiques indiquées sur les plans figurant à l'article 10.2 du règlement U.P.P., et à l'annexe au règlement n°3, sauf pour les équipements collectifs en S.U.4d.

2.4.8. Règlement du paragraphe 10.2. de l'article 10 de la zone S.U.4. après la présente modification

10.2. La **hauteur maximale** des constructions, y compris les édicules techniques, hormis les cheminées, les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

a) sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement** :

- en S.U.4a
27 mètres au **faîtage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les **toitures-terrasses (croquis 21)** ;
- en S.U.4b
25 mètres au **faîtage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les **toitures-terrasses (croquis 22)** ;
- en S.U.4c
18 mètres, (**croquis 23**) ;
- en S.U.4d
21 mètres au **faîtage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les **toitures-terrasses (croquis 24)**.
25 mètres au **faîtage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les équipements collectifs.

b) au-delà de 25 mètres :

- en S.U.4a
27 mètres au **faîtage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les **toitures-terrasses (croquis 21)** ;
- en S.U.4b
25 mètres au **faîtage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les **toitures-terrasses (croquis 22)** ;
- en S.U.4c
15 mètres, (**croquis 23**)
- en S.U.4d
21 mètres au **faîtage** des toitures en pentes ou à l'**acrotère** pour les **toitures-terrasses (croquis 24)**.

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.

Ces hauteurs maximales s'appliquent sous réserve des hauteurs spécifiques indiquées sur les plans figurant à l'article 10.2 du règlement U.P.P., et à l'annexe au règlement n°3, sauf pour les équipements collectifs en S.U.4d.

2.5. Article 11 du règlement des zones suivantes : UPP, S.U1, U.G.E., S.U.2, S.U.3, S.U.4, NA et ND et des cinq secteurs de Plan Masse

Cette modification vise à supprimer la notion d'homogénéité ou de compatibilité par celle d'harmonie dans le corps du règlement des articles 11 concernés.

Sont modifiés les articles 11 « Aspect extérieur des constructions – Clôtures » des zones suivantes :

Zone dont le règlement est modifié	Référence de l'article du règlement concerné
UPP	U.P.P. -11
S.U.1	U.1 - 11
U.G.E.	U.G.E. - 11
S.U.2	U.2- 11
S.U.3	U.3- 11
S.U.4	U.4- 11
NA	NA - 11
ND	ND- 11
Secteur de Plan Masse Victor Hugo	SPM Victor Hugo - 11
Secteur de Plan Masse Fraternité	SPM Fraternité - 11
Secteur de Plan Masse Marceau	SPM Marceau - 11
Secteur de Plan Masse de l'îlot 104	SPM de l'îlot 104 - 11
Secteur de Plan Masse Croix de Chavaux	SPM Croix de Chavaux - 11

N'est pas modifié l'article 11 du règlement de la zone U.M.A.P..

Les croquis restent inchangés.

2.5.1. Article 11 de la zone U.P.P. avant la présente modification

Article U.P.P.-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux.

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
Cette disposition est également opposable aux clôtures.

- 11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peut présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.
- 11.3. Les **façades** des constructions situées sur un **terrain** d'angle, et à l'**alignement** des **voies** supérieures à 6 mètres doivent comporter des **baies**.
- 11.4. Les toitures doivent être traitées avec le même soin que les façades verticales des constructions, et présenter un aspect satisfaisant au regard de l'environnement bâti.
Les espaces verts existants sur une **toiture-terrasse** peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts exigibles à l'article 13.
- 11.5. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur une construction sont interdits.
- 11.6. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.
- 11.7. Prescriptions concernant les clôtures.
- 11.7.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite d'un tiers de leur surface (**croquis 21**).
Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.
- 11.7.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édiflée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (**croquis 22**).
- 11.7.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pèches**.
- 11.8. Au cas où un ou plusieurs **murs à pèches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état doit être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.
- 11.9. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pèches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :
- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
 - les matériaux utilisés doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.
- S'il est intégré à une construction, seule la condition d'homogénéité des matériaux est exigée.

2.5.2. Article 11 de la zone U.P.P. après la présente modification

Article U.P.P.-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux.

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peut présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. Les **façades** des constructions situées sur un **terrain** d'angle, et à l'**alignement** des **voies** supérieures à 6 mètres doivent comporter des **baies**.

11.4. Les toitures doivent être traitées avec le même soin que les façades verticales des constructions, et présenter un aspect satisfaisant au regard de l'environnement bâti. Les espaces verts existants sur une **toiture-terrasse** peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts exigibles à l'article 13.

11.5. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur une construction sont interdits.

11.6. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.

11.7. Prescriptions concernant les clôtures.

11.7.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite d'un tiers de leur surface (**croquis 21**).

Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.

11.7.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édiflée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (**croquis 22**).

11.7.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pêches**.

- 11.8. Au cas où un ou plusieurs **murs à pêches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état doit être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.
- 11.9. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pêches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :
- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
 - les matériaux utilisés doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.
- S'il est intégré à une construction, seule la condition **d'harmonisation** des matériaux est exigée.

2.5.3. Article 11 de la zone S.U.1. avant la présente modification

Article U.1-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

- 11.1. Prescriptions concernant les matériaux
- 11.1.1. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Cette disposition est également opposable aux clôtures.
- 11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.
- 11.3. Les **façades** des constructions situées sur un **terrain** d'angle, et à l'**alignement de voies** supérieures à 6 mètres doivent comporter des **baies**.
- 11.4. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur une construction sont interdits.
- 11.5. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.

11.6. Prescriptions concernant les clôtures

11.6.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de **(croquis 35)** :

- En S.U.1.a :
Un tiers de la surface de la clôture.
- En S.U.1 b, c et d :
La moitié de la surface de la clôture.

Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.

11.6.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édifiée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point **(croquis 36)**.

11.6.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pêches**.

11.7. Au cas où un ou plusieurs **murs à pêches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état doit être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.

11.8. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pêches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
 - les matériaux utilisés doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.

S'il est intégré à une construction, seule la condition d'homogénéité des matériaux est exigée.

2.5.4. Article 11 de la zone S.U.1. après la présente modification

Article U.1-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

- 11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.
- 11.3. Les **façades** des constructions situées sur un **terrain** d'angle, et à l'**alignement de voies** supérieures à 6 mètres doivent comporter des **baies**.
- 11.4. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur une construction sont interdits.
- 11.5. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.
- 11.6. Prescriptions concernant les clôtures
- 11.6.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de (**croquis 35**) :
- En S.U.1.a :
Un tiers de la surface de la clôture.
 - En S.U.1 b, c, ca et d :
La moitié de la surface de la clôture.
- Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.
- 11.6.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édiflée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (**croquis 36**).
- 11.6.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pèches**.
- 11.7. Au cas où un ou plusieurs **murs à pèches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état doit être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.
- 11.8. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pèches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :
- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
 - les matériaux utilisés doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.
- S'il est intégré à une construction, seule la condition **d'harmonisation** des matériaux est exigée.
-

2.5.5. Article 11 de la zone U.G.E. avant la présente modification

Article U.G.E. 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux.

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur une construction sont interdits.

11.4. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.

11.5. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édifiée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (**croquis 16**).

Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un mur à pêches.

2.5.6. Article 11 de la zone U.G.E. après la présente modification

Article U.G.E. 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux.

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur une construction sont interdits.

11.4. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.

11.5. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édifiée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (**croquis 16**).

Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un mur à pêches.



2.5.7. Article 11 de la zone S.U.2. avant la présente modification

Article U.2-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. Les **façades** des constructions situées sur un **terrain** d'angle, et à l'**alignement** des **voies** supérieures à 6 mètres doivent comporter des **baies**.

- 11.4. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.
- 11.5. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.
- 11.6. Prescriptions concernant les clôtures
- 11.6.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de la moitié de leur surface (**croquis 25**).
- Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.
- 11.6.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édiflée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (**croquis 26**).
- 11.6.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pêches**.
- 11.7. Au cas où un ou plusieurs **murs à pêches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état doit être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.
- 11.8. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pêches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :
- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
 - les matériaux utilisés doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.
- S'il est intégré à une construction, seule la condition d'homogénéité des matériaux est exigée.

2.5.8. Article 11 de la zone S.U.2. après la présente modification

Article U.2-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

- 11.1. Prescriptions concernant les matériaux
- 11.1.1. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. Les **façades** des constructions situées sur un **terrain** d'angle, et à l'**alignement** des **voies** supérieures à 6 mètres doivent comporter des **baies**.

11.4. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.

11.5. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.

11.6. Prescriptions concernant les clôtures

11.6.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de la moitié de leur surface(**croquis 25**).

Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.

11.6.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édiflée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (**croquis 26**).

11.6.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pèches**.

11.7. Au cas où un ou plusieurs **murs à pèches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état doit être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.

11.8. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pèches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
- les matériaux utilisés doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du mur.

Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.

S'il est intégré à une construction, seule la condition **d'harmonisation** des matériaux est exigée.

2.5.9. Article 11 de la zone S.U.3. avant la présente modification

Article U.3-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. Les **toitures-terrasses** sont interdites sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement**.

11.4. Les **façades** des constructions situées sur un **terrain** d'angle, et à l'**alignement** des **voies** supérieures à 6 mètres doivent comporter des **baies**.

11.5. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.

11.6. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.

11.7. Prescriptions concernant les clôtures

11.7.1. Les clôtures sur rue situées en S.U.3c doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de la moitié de leur surface (**croquis 27**).

Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.

- 11.7.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édiflée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (*croquis 28*).
- 11.7.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pèches**.
- 11.8. Au cas où un ou plusieurs **murs à pèches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état doit être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.
- 11.9. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pèches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :
- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
 - les matériaux utilisés doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.
- S'il est intégré à une construction, seule la condition d'homogénéité des matériaux est exigée.

2.5.10. Article 11 de la zone S.U.3. après la présente modification

Article U.3-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

- 11.1. Prescriptions concernant les matériaux
- 11.1.1. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Cette disposition est également opposable aux clôtures.
- 11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.
- 11.3. Les **toitures-terrasses** sont interdites sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement**.
- 11.4. Les **façades** des constructions situées sur un **terrain** d'angle, et à l'**alignement** des **voies** supérieures à 6 mètres doivent comporter des **baies**.

- 11.5. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.
- 11.6. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.
- 11.7. Prescriptions concernant les clôtures
- 11.7.1. Les clôtures sur rue situées en S.U.3c doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de la moitié de leur surface (**croquis 27**).
- Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.
- 11.7.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édifiée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (**croquis 28**).
- 11.7.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pêches**.
- 11.8. Au cas où un ou plusieurs **murs à pêches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état doit être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.
- 11.9. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pêches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :
- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
 - les matériaux utilisés doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.
- S'il est intégré à une construction, seule la condition **d'harmonisation** des matériaux est exigée.
-

2.5.11. Article 11 de la zone S.U.4. avant la présente modification

Article U.4-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. Les **façades** des constructions situées sur un **terrain** d'angle, et à l'**alignement** des **voies** supérieures à 6 mètres doivent comporter des **baies**.

11.4. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.

11.5. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.

11.6. Prescriptions concernant les clôtures

11.6.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de la moitié de leur surface (**croquis 25**).

Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.

11.6.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres.

2.5.12. Article 11 de la zone S.U.4. après la présente modification

Article U.4-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. Les **façades** des constructions situées sur un **terrain** d'angle, et à l'**alignement** des **voies** supérieures à 6 mètres doivent comporter des **baies**.

11.4. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.

11.5. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.

11.6. Prescriptions concernant les clôtures

11.6.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de la moitié de leur surface (**croquis 25**).

Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.

11.6.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres.

2.5.13. Article 11 de la zone NA avant la présente modification

Article N.A. 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur d'une construction doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. Prescriptions concernant les clôtures

11.3.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de un tiers de leur surface (**croquis 13**).

Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.

11.3.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édifiée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (**croquis 14**).

11.3.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pêches**.

11.4. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pêches** existant (recensé à l'annexe au règlement 2B comme élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme), non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- la hauteur initiale du mur doit être respectée ;
- les matériaux utilisés doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.

Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.

S'il est intégré à une construction, seule la condition d'homogénéité des matériaux est exigée.

2.5.14. Article 11 de la zone NA après la présente modification

Article N.A. 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur d'une construction doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. Prescriptions concernant les clôtures

11.3.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de un tiers de leur surface (**croquis 13**).

Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.

11.3.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édifée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (**croquis 14**).

11.3.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pêches**.

11.4. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pêches** existant (recensé à l'annexe au règlement 2B comme élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme), non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- la hauteur initiale du mur doit être respectée ;

- les matériaux utilisés doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du mur.

Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.

S'il est intégré à une construction, seule la condition **d'harmonisation** des matériaux est exigée.

2.5.15. Article 11 de la zone ND avant la présente modification

Article N.D. 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. Les toitures sont à considérer au même titre que les **façades** verticales des constructions, et doivent présenter un aspect satisfaisant au regard de l'environnement bâti.
Les espaces verts existants sur une **toiture-terrasse** peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts exigibles à l'article 13.

11.4. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur une construction sont interdits.

11.5. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.

11.6. Prescriptions concernant les clôtures

11.6.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de la moitié de leur surface (**croquis 16**).

Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.

- 11.6.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édifée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (*croquis 17*).
- 11.6.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pêches**.
- 11.7. Au cas où un ou plusieurs **murs à pêches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état doit être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.
- 11.8. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pêches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :
- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
 - les matériaux utilisés doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.
- S'il est intégré à une construction, seule la condition d'homogénéité des matériaux est exigée.

2.5.16. Article 11 de la zone ND après la présente modification

Article N.D. 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

- 11.1. Prescriptions concernant les matériaux
- 11.1.1. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les **façades** et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Cette disposition est également opposable aux clôtures.
- 11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

- 11.3. Les toitures sont à considérer au même titre que les **façades** verticales des constructions, et doivent présenter un aspect satisfaisant au regard de l'environnement bâti.
Les espaces verts existants sur une **toiture-terrasse** peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts exigibles à l'article 13.
- 11.4. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur une construction sont interdits.
- 11.5. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.
- 11.6. Prescriptions concernant les clôtures
- 11.6.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de la moitié de leur surface (**croquis 16**).
- Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.
- 11.6.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édiflée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (**croquis 17**).
- 11.6.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pèches**.
- 11.7. Au cas où un ou plusieurs **murs à pèches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état doit être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.
- 11.8. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pèches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :
- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
 - les matériaux utilisés doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.
- S'il est intégré à une construction, seule la condition **d'harmonisation** des matériaux est exigée.
-

2.5.17. Article 11 du secteur de Plan Masse Victor Hugo (S.P.M. Victor Hugo) avant la présente modification

Article S.P.M. Victor Hugo 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.

11.4. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres.

2.5.18. Article 11 du secteur de Plan Masse Victor Hugo (S.P.M. Victor Hugo) après la présente modification

Article S.P.M. Victor Hugo 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

- 11.3. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.
- 11.4. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres.

2.5.19. Article 11 du secteur de Plan Masse Fraternité (S.P.M. Fraternité) avant la présente modification

Article S.P.M. Fraternité 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

- 11.1. Prescriptions concernant les matériaux
 - 11.1.1. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
 - 11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.
- 11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.
- 11.3. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementations remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.
- 11.4. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.
- 11.5. La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2,10 mètres.

2.5.20. Article 11 du secteur de Plan Masse Fraternité (S.P.M. Fraternité) après la présente modification

Article S.P.M. Fraternité 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

- 11.1. Prescriptions concernant les matériaux

- 11.1.1. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Cette disposition est également opposable aux clôtures.
- 11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.
- 11.3. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementations remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.
- 11.4. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.
- 11.5. La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2,10 mètres.

2.5.21. Article 11 du secteur de Plan Masse Marceau (S.P.M. Marceau) avant la présente modification

Article S.P.M. Marceau 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

- 11.1. Prescriptions concernant les matériaux
- 11.1.1. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Cette disposition est également opposable aux clôtures.
- 11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter de bardage métallique et/ou de verre réfléchissant.

- 11.3. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementations remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.
- 11.4. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.
- 11.5. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres.

2.5.22. Article 11 du secteur de Plan Masse Marceau (S.P.M. Marceau) après la présente modification

Article S.P.M. Marceau 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

- 11.1. Prescriptions concernant les matériaux
 - 11.1.1. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
 - 11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un **aménagement** touchant à l'extérieur du bâtiment doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.
- 11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter de bardage métallique et/ou de verre réfléchissant.
- 11.3. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementations remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.
- 11.4. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.
- 11.5. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres.

2.5.23. Article 11 du secteur de Plan Masse de l'îlot 104 (S.P.M. de l'îlot 104) avant la présente modification

Article S.P.M. de l'îlot 104-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

- 11.1. Prescriptions concernant les matériaux

- 11.1.1. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
Cette disposition est également opposable aux clôtures.
- 11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.
- 11.3. Les **toitures-terrasses** sont interdites sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement** le long des rues Victor Hugo et Mériel.
- 11.4. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.
- 11.5. Les édicules techniques seront compris dans le volume bâti.
- 11.6. Prescriptions concernant les clôtures
- 11.6.1. Les clôtures pleines sont obligatoires rue Victor Hugo.
- 11.6.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres.
Toutefois, cette prescription n'est pas opposable si la clôture est constituée par un **mur à pêches**.
- 11.7. Au cas où un ou plusieurs **murs à pêches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état devra être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.
- 11.8. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pêches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :
- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
 - les matériaux utilisés doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
Les dispositifs à claire-voie sont autorisés.
- S'il est intégré à une construction, seule la condition d'homogénéité des matériaux est exigée.

2.5.24. Article 11 du secteur de Plan Masse de l'îlot 104 (S.P.M. de l'îlot 104) après la présente modification

Article S.P.M. de l'îlot 104-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. Les **toitures-terrasses** sont interdites sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement** le long des rues Victor Hugo et Mériel.

11.4. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.

11.5. Les édicules techniques seront compris dans le volume bâti.

11.6. Prescriptions concernant les clôtures

11.6.1. Les clôtures pleines sont obligatoires rue Victor Hugo.

11.6.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres.

Toutefois, cette prescription n'est pas opposable si la clôture est constituée par un **mur à pêches**.

11.7. Au cas où un ou plusieurs **murs à pêches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état devra être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.

11.8. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pêches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
- les matériaux utilisés doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du mur.

Les dispositifs à claire-voie sont autorisés.

S'il est intégré à une construction, seule la condition **d'harmonisation** des matériaux est exigée.

2.5.25. Article 11 du secteur de Plan Masse Croix-de-Chavaux (S.P.M. Croix-de-Chavaux) avant la présente modification

Article S.P.M. Croix-de-Chavaux 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux

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

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.

11.4. Les édicules techniques seront compris dans le volume bâti.

11.5. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres.

2.5.26. Article 11 du secteur de Plan Masse Croix-de-Chavaux (S.P.M. Croix-de-Chavaux) après la présente modification

Article S.P.M. Croix-de-Chavaux 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

11.1. Prescriptions concernant les matériaux

11.1.1. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,

destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.

11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.

11.3. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur un bâtiment sont interdits.

11.4. Les édicules techniques seront compris dans le volume bâti.

11.5. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres.

2.6. Article 12 du règlement des zones suivantes : UPP, S.U1, U.G.E., S.U.2, S.U.3, S.U.4, U.M.A.P., NA et ND et des cinq secteurs de Plan Masse

Cette modification vise à :

- supprimer les dispositions modulant les obligations de création de places de stationnement en fonction de leur attribution,
- intégrer les évolutions réglementaires issues de la réforme des autorisations d'urbanisme concernant la réalisation de places de stationnement.

Sont modifiés les articles 12 « Stationnement » des zones suivantes :

Zone dont le règlement est modifié	Référence de l'article du règlement concerné
UPP	U.P.P. – 12.4.1 et 12.4.3
S.U.1	U.1 – 12.4.1 et 12.4.3
U.G.E.	U.G.E. – 12.4.1 et 12.4.3
S.U.2	U.2- 12.4.1 et 12.4.3
S.U.3	U.3- 12.4.1 et 12.4.3
S.U.4	U.4- 12.4.1 et 12.4.3
U.M.A.P.	U.M.A.P.- 12.4.1 et 12.4.3
NA	NA – 12.4
ND	ND- 12.3.1 et 12.3.3.
Secteur de Plan Masse Victor Hugo	SPM Victor Hugo – 12.4.1 et 12.4.3
Secteur de Plan Masse Fraternité	SPM Fraternité – 12.4.1 et 12.4.3
Secteur de Plan Masse Marceau	SPM Marceau – 12.4.1 et 12.4.3
Secteur de Plan Masse de l'îlot 104	SPM de l'îlot 104 – 12.4.1 et 12.4.3
Secteur de Plan Masse Croix de Chavaux	SPM Croix de Chavaux – 12.4.1 et 12.4.3

Les croquis restent inchangés.

2.6.1. Règlement du paragraphe 12.4.1 de l'article 12 de toutes les zones à l'exception de la zone NA et du paragraphe 12.3.1. pour la zone ND avant la présente modification

12.3. ou 12.4 Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

12.3.1. ou 12.4.1 Cas général

Il est exigé 1 place de stationnement véhicule pour 100 m² de **S.H.O.N.**

Pour le logement : pour les immeubles collectifs et les **lotissements**, cette norme n'est applicable que si le stationnement est conçu en parking collectif, et si les places ne sont pas attribuées.

Dans les autres hypothèses, ainsi que pour les logements isolés, il sera appliqué 1 place de stationnement véhicule pour un logement inférieur ou égal à 4 pièces, et 2 places de stationnement véhicule au-delà.

2.6.2. Règlement du paragraphe 12.4.1 de l'article 12 de toutes les zones à l'exception de la zone NA et du paragraphe 12.3.1. pour la zone ND après la présente modification

12.3. ou 12.4 Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

12.3.1. ou 12.4.1 Cas général

Il est exigé 1 place de stationnement véhicule pour 100 m² de S.H.O.N.

Pour les opérations mixtes : logements-**activités économiques**, un abattement de 15% est autorisé sur le nombre de places nécessaires au logement, à condition que le nombre total de places exigées par l'opération soit supérieur au nombre de places nécessaires si les logements avaient été réalisés seuls.

2.6.3. Règlement du paragraphe 12.4.3 de l'article 12 de toutes les zones à l'exception de la zone NA (paragraphe 12.4.) et du paragraphe 12.3.3. pour la zone ND avant la présente modification

12.4. ou 12.3.3. ou 12.4.3. En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements véhicule nécessaires à l'opération sur le **terrain**, le pétitionnaire peut :

- soit réaliser ces places sur un **terrain** lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;
- soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit participer financièrement à la réalisation de parcs et places de stationnement véhicule publics en application de l'article R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise à cet effet.

2.6.4. Règlement du paragraphe 12.4.3 de l'article 12 de toutes les zones à l'exception de la zone NA (paragraphe 12.4.) et du paragraphe 12.3.3. pour la zone ND après la présente modification

12.4. ou 12.3.3. ou 12.4.3. Lorsqu'il ne peut être satisfait à l'obligation d'aménager sur le **terrain** d'assiette de l'opération, ou sur un autre **terrain** situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon à moins de 300 mètres du **terrain** de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon à moins de 300 mètres de l'opération, pour les surfaces de stationnement qu'il lui font défaut,
- soit, le cas échéant, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

2.7. Suppression du contenu de l'article 15 du règlement des zones suivantes : UPP, S.U.1, S.U.2, S.U.4, NA et ND

Cette modification vise à mettre le règlement du POS dans ses articles 15 avec les évolutions législatives.

Sont modifiés les articles 15 « Stationnement » des zones suivantes :

Zone dont le règlement est modifié	Référence de l'article du règlement concerné
UPP	U.P.P. – 15
S.U.1	U.1 – 15
S.U.2	U.2- 15
S.U.4	U.4- 15
NA	NA – 15
ND	ND- 15

Les articles 15 des zones U.G.E, S.U.3, UM.A.P. et des secteurs de plan masse restent inchangés.

2.7.1. Article 15 du règlement des zones concernées après la présente modification

« Sans Objet »

3. Modification de l'expression des règles de hauteurs sur les documents graphiques des secteurs de plan masse Fraternité, Ilot 104 et croix de Chavaux :

Sont modifiés les préambules des règlements des seules zones suivantes :

Zone dont le préambule est modifié
Plan masse Fraternité
Plan masse Ilot 104
Plan Masse Marceau

Le préambule de la zone du plan masse Marceau figure dans le titre 4 consacré à la modification de cette zone.

Sont modifiés les plans masse des seules zones suivantes :

Zone dont le plan masse est modifié
Plan masse Ilot 104
Plan masse Fraternité
Plan masse Croix de Chavaux
Plan Masse Marceau

Le plan masse Marceau de la zone du plan masse Marceau figure dans le titre 4 consacré à la modification de cette zone.

3.1. Préambule et Plan masse Fraternité avant la présente modification

3.1.1. Préambule de la zone du Plan masse Fraternité avant la présente modification

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE PLAN DE MASSE FRATERNITÉ

Le Secteur de Plan de Masse Fraternité est situé dans le nord du Bas-Montreuil, et est rattaché à la Zone Urbaine 4, en limite communale et fait face à la ville de Bagnolet. Il encadre la place de la Fraternité située dans l'axe de la rue Arsène Chéreau, directement en liaison avec la rue de Paris, et au-delà avec l'autre grande place du bas-Montreuil : la place de la République.

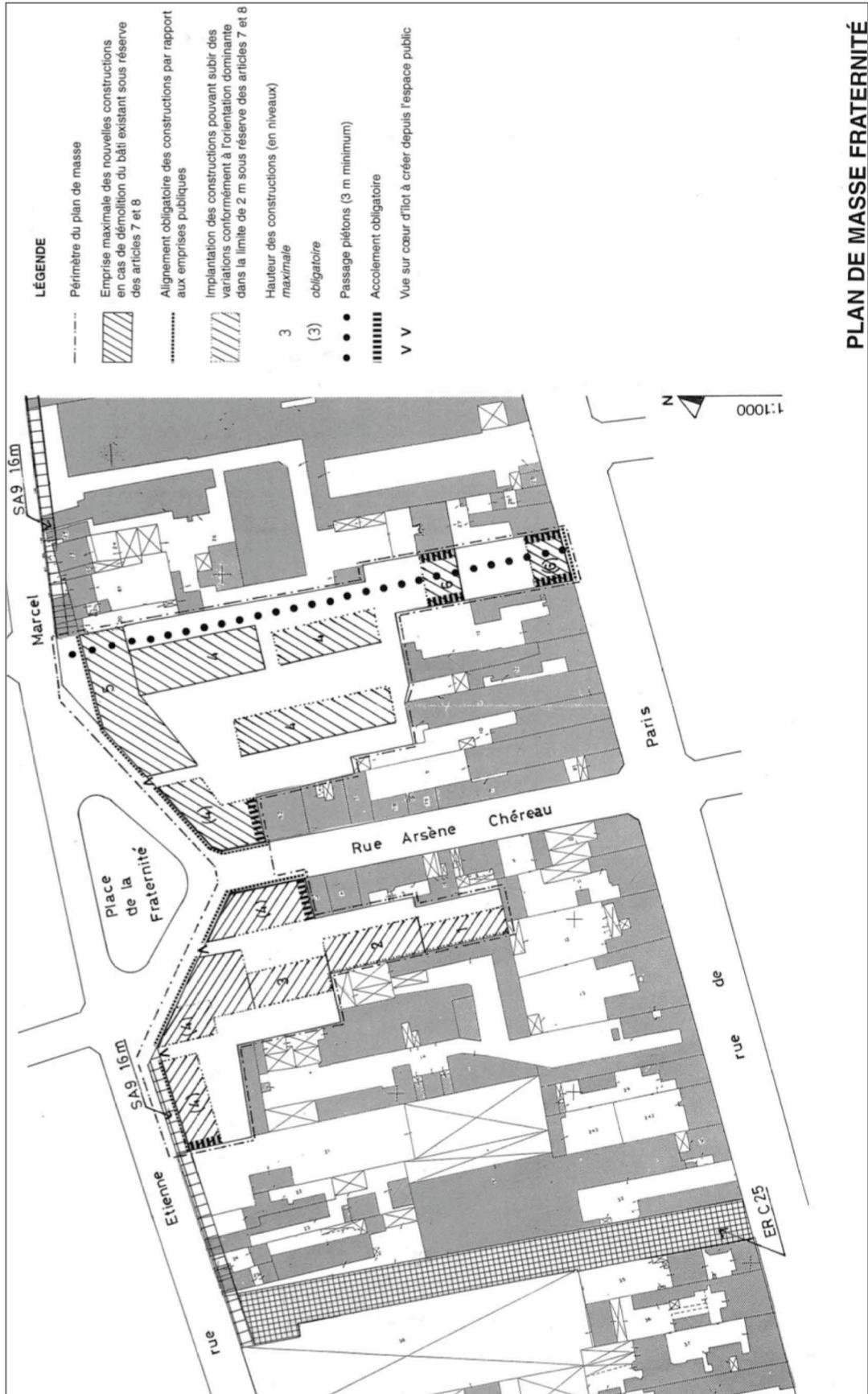
Ce plan de masse traduit la volonté de recomposition urbaine et architecturale des pourtours de la place, tant au niveau de la réhabilitation des constructions existantes à conserver, que des nouvelles constructions à venir en bordure des rues Etienne Marcel et Arsène Chéreau, ou en coeur d'îlot.

Le parti urbain consiste à conforter l'implantation des bâtiments en bordure de rue - à l'alignement - ainsi que les angles faisant face à la pointe de la place, grâce à la construction de bâtiments d'une relative symétrie et d'une hauteur obligatoire de 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

En cœur d'îlot, de nouveaux bâtiments pourront être construits selon l'orientation nord-sud du parcellaire existant, et suivant des hauteurs maximales allant de 2 niveaux à 5 niveaux sur rez-de-chaussée. Le rapport entre l'espace construit et l'espace libre à l'intérieur du terrain s'accorde avec ce que l'on peut observer à l'échelle de l'îlot.

Certaines constructions sont repérées sur le document graphique comme devant être conservées. Elles le sont au titre des protections de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme pour des motifs d'urbanisme et/ou d'architecture. Tout projet devra par conséquent tendre à leur préservation et au respect de leur intégrité. Toutefois, si la conservation s'avère techniquement impossible, leur démolition sera autorisée ; toute reconstruction ultérieure devra impérativement reconstituer ces immeubles dans leur implantation et leur volumétrie.

3.1.2. Plan masse de la zone du Plan masse Fraternité avant la présente modification



3.2. Préambule et Plan masse Fraternité après la présente modification

3.2.1. Préambule de la zone du Plan masse Fraternité après la présente modification

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE PLAN DE MASSE FRATERNITÉ

Le Secteur de Plan de Masse Fraternité est situé dans le nord du Bas-Montreuil, et est rattaché à la Zone Urbaine 4, en limite communale et fait face à la ville de Bagnolet. Il encadre la place de la Fraternité située dans l'axe de la rue Arsène Chéreau, directement en liaison avec la rue de Paris, et au-delà avec l'autre grande place du bas-Montreuil : la place de la République.

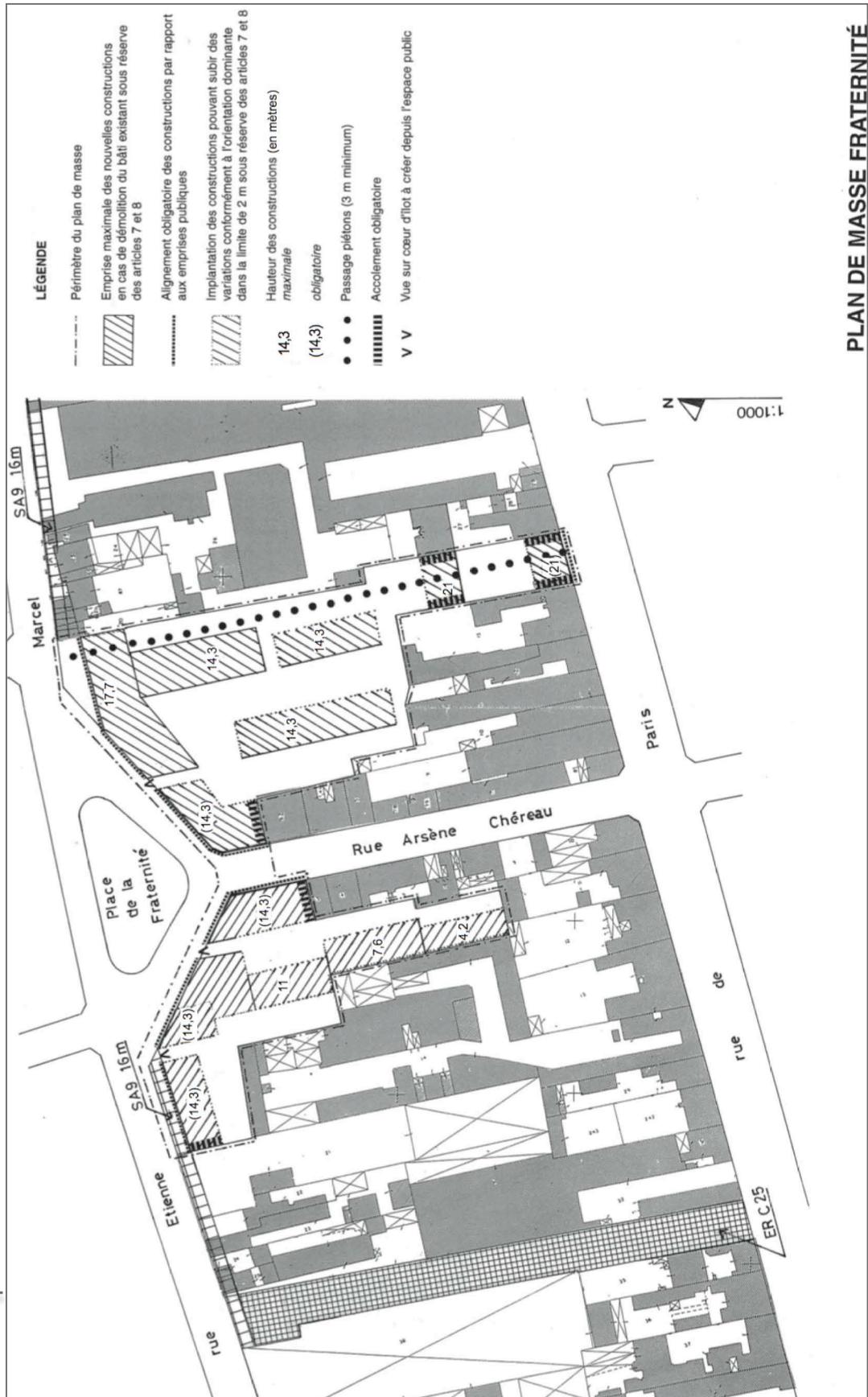
Ce plan de masse traduit la volonté de recomposition urbaine et architecturale des pourtours de la place, tant au niveau de la réhabilitation des constructions existantes à conserver, que des nouvelles constructions à venir en bordure des rues Etienne Marcel et Arsène Chéreau, ou en coeur d'îlot.

Le parti urbain consiste à conforter l'implantation des bâtiments en bordure de rue - à l'alignement - ainsi que les angles faisant face à la pointe de la place, grâce à la construction de bâtiments d'une relative symétrie et d'une hauteur obligatoire de **14, 30 mètres**.

En cœur d'îlot, de nouveaux bâtiments pourront être construits selon l'orientation nord-sud du parcellaire existant, et suivant des hauteurs maximales allant de **7,60 mètres à 21 mètres**. Le rapport entre l'espace construit et l'espace libre à l'intérieur du terrain s'accorde avec ce que l'on peut observer à l'échelle de l'îlot.

Certaines constructions sont repérées sur le document graphique comme devant être conservées. Elles le sont au titre des protections de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme pour des motifs d'urbanisme et/ou d'architecture. Tout projet devra par conséquent tendre à leur préservation et au respect de leur intégrité. Toutefois, si la conservation s'avère techniquement impossible, leur démolition sera autorisée ; toute reconstruction ultérieure devra impérativement reconstituer ces immeubles dans leur implantation et leur volumétrie.

3.2.2. Plan masse de la zone du Plan masse Fraternité après la présente modification



3.3. Préambule et Plan masse de l'îlot 104 avant la présente modification

3.3.1. Préambule de la zone du Plan masse de l'îlot 104 avant la présente modification

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE PLAN DE MASSE DE L'ÎLOT 104

Le Secteur de Plan de Masse de l'îlot 104 est situé en centre-ville, et est rattaché à la Zone Urbaine 3 (U.3), correspondant à ce que l'on appelle l'ancien bourg de Montreuil.

Comme le secteur de plan de masse Victor Hugo, il fait partie du projet centre-ville, et traduit le souci d'un développement urbain en continuité avec le tissu existant et le respect de ses caractéristiques. Ce développement urbain reste basé sur une mixité des fonctions économiques et habitat.

Il est délimité par les rues Rabelais, Victor Hugo et Mériel, à l'ouest par l'avenue de la Résistance, et couvre une superficie d'environ 4 hectares.

Sa composition est actuellement caractérisée par un couronnement de constructions anciennes, à l'exception d'un immeuble d'habitation récent bordant l'avenue de la Résistance. Le cœur de l'îlot est occupé par un jardin public au sud largement boisé, par le jardin de l'immeuble cité plus haut, et des parkings.

L'îlot 104 constitue une réserve foncière ancienne de la ville qui possède presque 2 hectares sur 4. Ces acquisitions ont été réalisées dans le but tant de conforter le jardin public, où subsistent quelques murs à pêches, que de réhabiliter et restructurer l'îlot.

L'îlot ne présentant pas la même configuration dans sa partie nord et sud, le parti urbain consiste à :

- au sud :
 - préserver l'entité du jardin public en le classant en espace boisé et en préservant les murs à pêches présents dans son périmètre : ce jardin fait partie du réseau vert de la ville, et est mis en relation avec le jardin L.Patriarche et l'hypercentre-ville, par de nouveaux accès sur la rue Victor Hugo ;
 - préserver les volumétries existantes par la restitution de ces volumétries en cas de démolition des constructions à conserver ;
 - insérer de nouvelles constructions respectueuses des volumétries de cette partie d'îlot, avec des hauteurs plus conséquentes en bordure de l'avenue de la Résistance

du fait d'un environnement de constructions plus récentes (après-guerre) et plus hautes.

- au nord :
 - le projet prévoit une densification du cœur d'îlot par le biais de constructions de direction est-ouest. Cette direction rompt avec le principe de couronnement haussmannien, et reflète le mode d'organisation spatiale de Montreuil. Ces constructions, plus proches de la maison de ville et du petit collectif, ne dépassent pas 3 niveaux sur rez-de-chaussée.
Elles pourront abriter des activités économiques compatibles avec cette situation en cœur d'îlot.

Comme en U.3, le parcellaire et les murs à pêches sont à préserver au titre des protections de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet, y compris les nouvelles constructions, devra tendre à leur préservation et au respect de leur intégrité.

Certaines constructions sont repérées sur le document graphique comme devant être conservées. Elles le seront également au titre des protections de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'urbanisme et/ou d'architecture. Toutefois, si la conservation s'avère techniquement impossible, leur démolition sera autorisée ; toute reconstruction ultérieure devra impérativement reconstituer ces immeubles dans leur implantation et leur volumétrie.

3.4. Préambule et Plan masse de l'îlot 104 après la présente modification

3.4.1. Préambule de la zone du Plan masse de l'îlot 104 après la présente modification

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE PLAN DE MASSE DE L'ÎLOT 104

Le Secteur de Plan de Masse de l'îlot 104 est situé en centre-ville, et est rattaché à la Zone Urbaine 3 (U.3), correspondant à ce que l'on appelle l'ancien bourg de Montreuil.

Comme le secteur de plan de masse Victor Hugo, il fait partie du projet centre-ville, et traduit le souci d'un développement urbain en continuité avec le tissu existant et le respect de ses caractéristiques. Ce développement urbain reste basé sur une mixité des fonctions économiques et habitat.

Il est délimité par les rues Rabelais, Victor Hugo et Mériel, à l'ouest par l'avenue de la Résistance, et couvre une superficie d'environ 4 hectares.

Sa composition est actuellement caractérisée par un couronnement de constructions anciennes, à l'exception d'un immeuble d'habitation récent bordant l'avenue de la Résistance. Le cœur de l'îlot est occupé par un jardin public au sud largement boisé, par le jardin de l'immeuble cité plus haut, et des parkings.

L'îlot 104 constitue une réserve foncière ancienne de la ville qui possède presque 2 hectares sur 4. Ces acquisitions ont été réalisées dans le but tant de conforter le jardin public, où subsistent quelques murs à péches, que de réhabiliter et restructurer l'îlot.

L'îlot ne présentant pas la même configuration dans sa partie nord et sud, le parti urbain consiste à :

- au sud :
 - préserver l'entité du jardin public en le classant en espace boisé et en préservant les murs à péches présents dans son périmètre : ce jardin fait partie du réseau vert de la ville, et est mis en relation avec le jardin L.Patriarche et l'hypercentre-ville, par de nouveaux accès sur la rue Victor Hugo ;
 - préserver les volumétries existantes par la restitution de ces volumétries en cas de démolition des constructions à conserver ;
 - insérer de nouvelles constructions respectueuses des volumétries de cette partie d'îlot, avec des hauteurs plus conséquentes en bordure de l'avenue de la Résistance

du fait d'un environnement de constructions plus récentes (après-guerre) et plus hautes.

- au nord :
 - le projet prévoit une densification du cœur d'îlot par le biais de constructions de direction est-ouest. Cette direction rompt avec le principe de couronnement haussmannien, et reflète le mode d'organisation spatiale de Montreuil. Ces constructions, plus proches de la maison de ville et du petit collectif, ne dépassent pas **14,30 mètres**. Elles pourront abriter des activités économiques compatibles avec cette situation en cœur d'îlot.

Comme en U.3, le parcellaire et les murs à pêches sont à préserver au titre des protections de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet, y compris les nouvelles constructions, devra tendre à leur préservation et au respect de leur intégrité.

Certaines constructions sont repérées sur le document graphique comme devant être conservées. Elles le seront également au titre des protections de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'urbanisme et/ou d'architecture. Toutefois, si la conservation s'avère techniquement impossible, leur démolition sera autorisée ; toute reconstruction ultérieure devra impérativement reconstituer ces immeubles dans leur implantation et leur volumétrie.

3.7. Plan masse Croix de Chavaux après la présente modification



4. Modification du plan masse Marceau

Les modifications du plan masse Marceau concernent :

- L'expression des règles de hauteurs en mètres et non plus en niveaux
- Certaines règles de hauteurs sont modifiées sur les emprises constructibles autour d'emplacement réservé destiné à devenir un espace vert public.
- La suppression du recul de 8 mètres minimum imposé par rapport aux emprises publiques,
- la suppression de l'obligation d'alignement des constructions sur la face Est de l'emplacement réservé destiné à devenir un espace vert public.
- et l'extension d'une emprise constructible rue des deux communes pour joindre l'alignement.

La modification de l'expression des règles de hauteurs nécessite en outre la modification du préambule du règlement du secteur de Plan Masse Marceau pour le mettre en cohérence avec cette évolution.

4.1. Préambule et Plan masse Marceau avant la présente modification

4.1.1. Le préambule de la zone du Plan masse Marceau avant la présente modification

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE PLAN DE MASSE MARCEAU

Le Secteur de Plan de Masse Marceau est rattaché à la Zone Urbaine 4, au sud-est du bas-Montreuil, et en limite communale avec la ville de Vincennes. Il se développe au cœur d'un îlot d'environ 4 hectares. Celui-ci se caractérise aujourd'hui, par sa très grande densité et opacité. En effet, ses pourtours sont constitués par des immeubles d'habitation de type maison de ville sur les rues Jean-Jacques Rousseau et Marceau, et par des immeubles collectifs sur les rues de Lagny et des Deux Communes. Tout l'intérieur de l'îlot est lui occupé par des entreprises en friche, largement imbriquées les unes aux autres et laissant peu de place libre au sol.

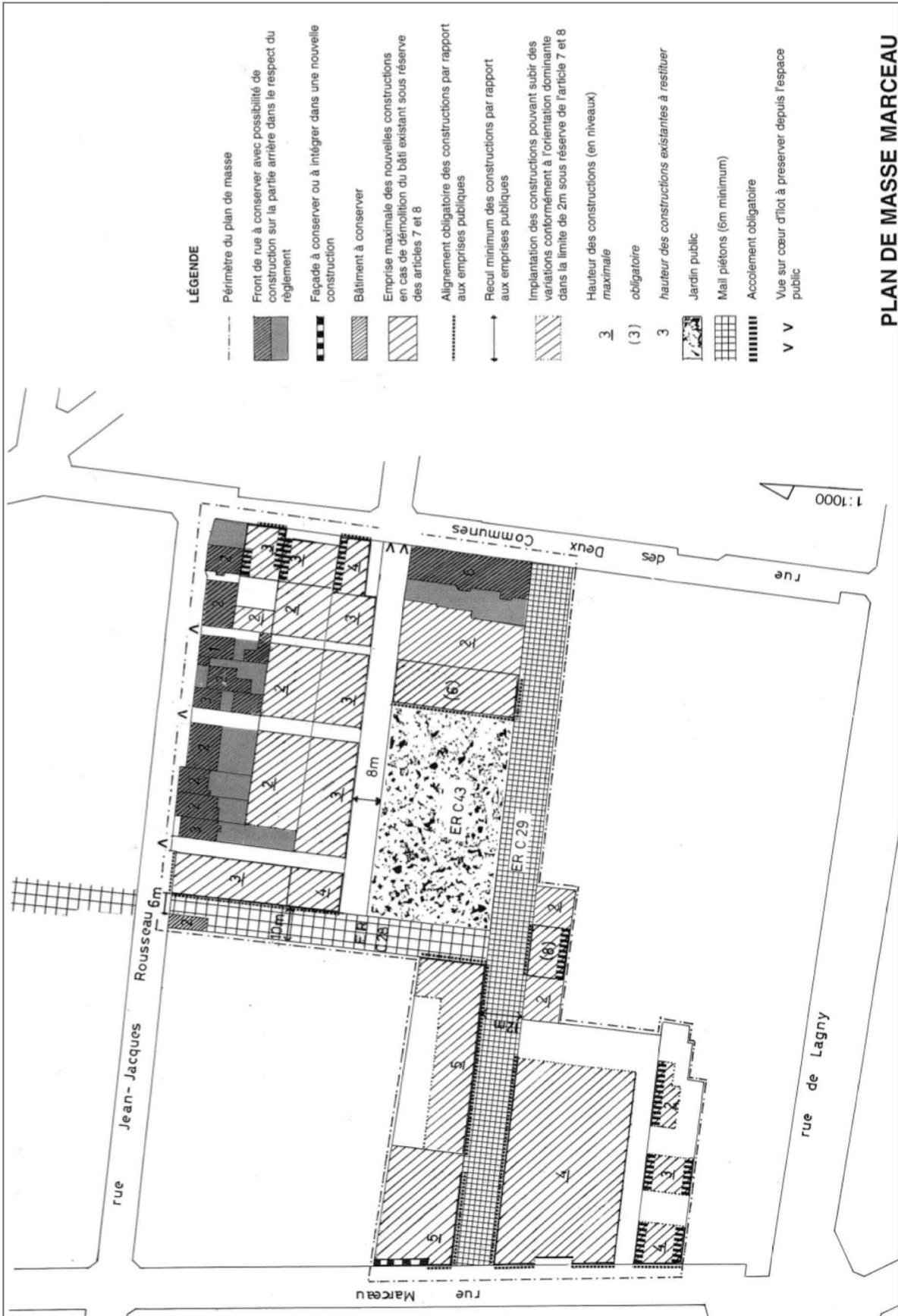
Ce plan de masse traduit la volonté de recomposer l'îlot sur la base d'une mixité des fonctions économique et habitat, autour d'espaces publics donnant à l'îlot une plus grande qualité urbaine. En effet, il se trouve scindé en son centre par une voie de direction est-ouest, ouverte à la circulation, déjà inscrite au P.O.S. antérieur, et d'une emprise de 12 mètres de large. Outre la desserte d'immeubles, elle permet d'accéder à un jardin public d'environ 2 200 m² répondant aux demandes en espaces verts exprimées par la population. Son accessibilité se fait également par le biais d'un cheminement piétonnier de direction nord-sud, qui relie l'îlot à la rue de Paris par le biais de la rue François Arago, et au-delà au parc des Guilands, dans un souci de continuité d'itinéraire. Ce cheminement fait partie du réseau vert de la ville.

Les hauteurs des nouvelles constructions sont globalement peu élevées, et ne dépassent 4 niveaux sur rez-de-chaussée qu'en deux endroits : de part et d'autre du jardin central (7 et 5 niveaux sur rez-de-chaussée). Ces hauteurs supérieures se justifient par la situation en bordure d'emprise publique et par les dégagements existants tout autour.

Certaines constructions sont repérées sur le document graphique comme devant être conservées. Elles le sont au titre des protections de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'urbanisme et/ou d'architecture. Tout projet devra par conséquent tendre à leur préservation et au respect de leur intégrité. Toutefois, si la conservation s'avère techniquement impossible, leur démolition sera autorisée ; toute reconstruction ultérieure devra impérativement reconstituer ces immeubles dans leur implantation et leur volumétrie.

Enfin, la composition urbaine et architecturale de l'îlot s'inscrit dans la logique qui régit l'ensemble du P.O.S., à savoir le respect de l'identité parcellaire.

4.1.2. Le plan masse de la zone du Plan masse Marceau avant la présente modification



4.2. Préambule et Plan masse Marceau après la présente modification

4.2.1. Le préambule de la zone du Plan masse Marceau après la présente modification

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE PLAN DE MASSE MARCEAU

Le Secteur de Plan de Masse Marceau est rattaché à la Zone Urbaine 4, au sud-est du bas-Montreuil, et en limite communale avec la ville de Vincennes. Il se développe au cœur d'un îlot d'environ 4 hectares. Celui-ci se caractérise aujourd'hui, par sa très grande densité et opacité. En effet, ses pourtours sont constitués par des immeubles d'habitation de type maison de ville sur les rues Jean-Jacques Rousseau et Marceau, et par des immeubles collectifs sur les rues de Lagny et des Deux Communes. Tout l'intérieur de l'îlot est lui occupé par des entreprises en friche, largement imbriquées les unes aux autres et laissant peu de place libre au sol.

Ce plan de masse traduit la volonté de recomposer l'îlot sur la base d'une mixité des fonctions économique et habitat, autour d'espaces publics donnant à l'îlot une plus grande qualité urbaine. En effet, il se trouve scindé en son centre par une voie de direction est-ouest, ouverte à la circulation, déjà inscrite au P.O.S. antérieur, et d'une emprise de 12 mètres de large. Outre la desserte d'immeubles, elle permet d'accéder à un jardin public d'environ 2 200 m² répondant aux demandes en espaces verts exprimées par la population. Son accessibilité se fait également par le biais d'un cheminement piétonnier de direction nord-sud, qui relie l'îlot à la rue de Paris par le biais de la rue François Arago, et au-delà au parc des Guilands, dans un souci de continuité d'itinéraire. Ce cheminement fait partie du réseau vert de la ville.

Les hauteurs des nouvelles constructions sont globalement peu élevées, et ne dépassent 18 mètres qu'en un endroit au sud du jardin central (27 mètres maximum). Cette hauteur supérieur se justifie par la situation en bordure d'emprise publique et par les dégagements existants tout autour.

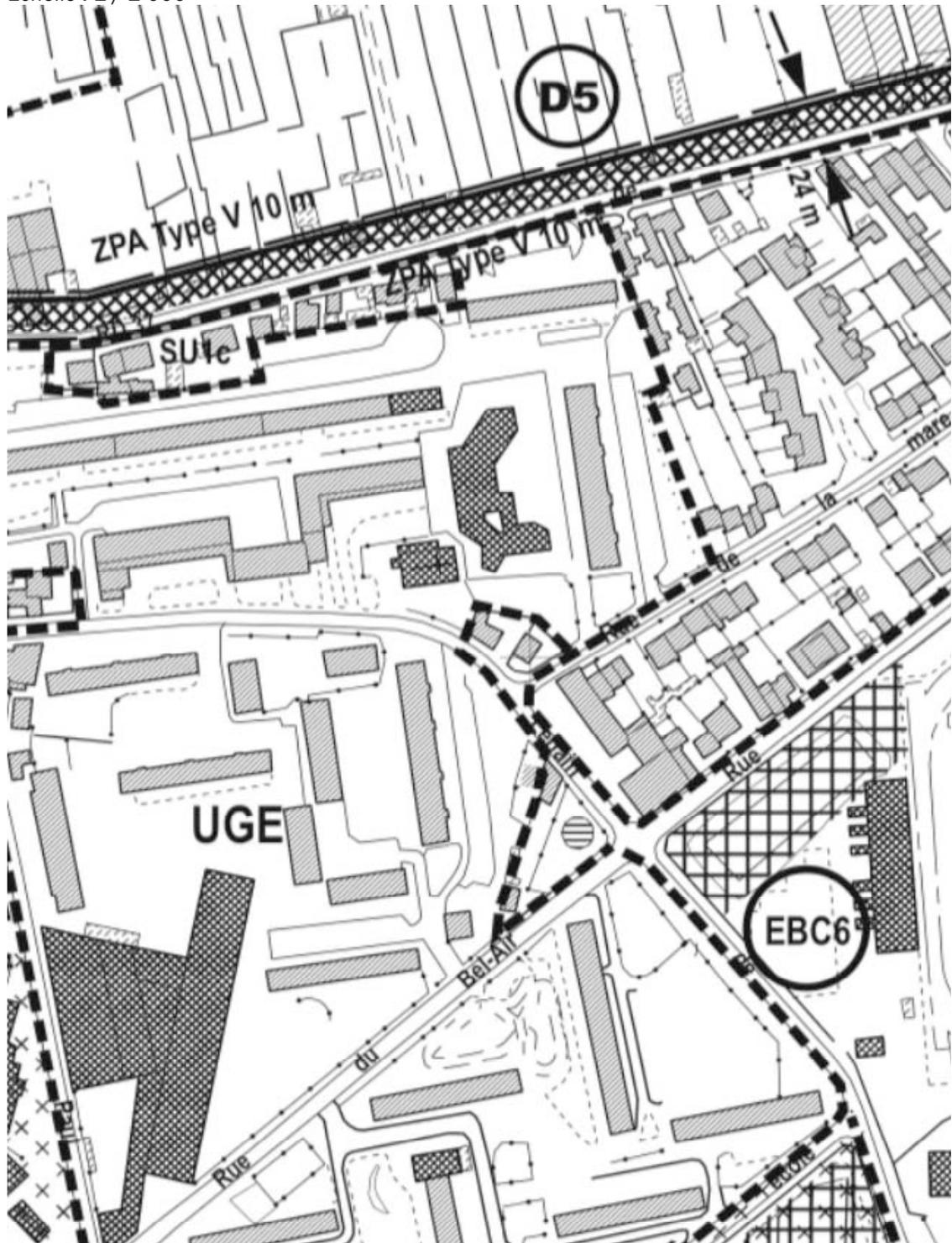
Certaines constructions sont repérées sur le document graphique comme devant être conservées. Elles le sont au titre des protections de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'urbanisme et/ou d'architecture. Tout projet devra par conséquent tendre à leur préservation et au respect de leur intégrité. Toutefois, si la conservation s'avère techniquement impossible, leur démolition sera autorisée ; toute reconstruction ultérieure devra impérativement reconstituer ces immeubles dans leur implantation et leur volumétrie.

Enfin, la composition urbaine et architecturale de l'îlot s'inscrit dans la logique qui régit l'ensemble du P.O.S., à savoir le respect de l'identité parcellaire.

5. Création du sous-secteur S.U.1. ca : modification du zonage et du règlement

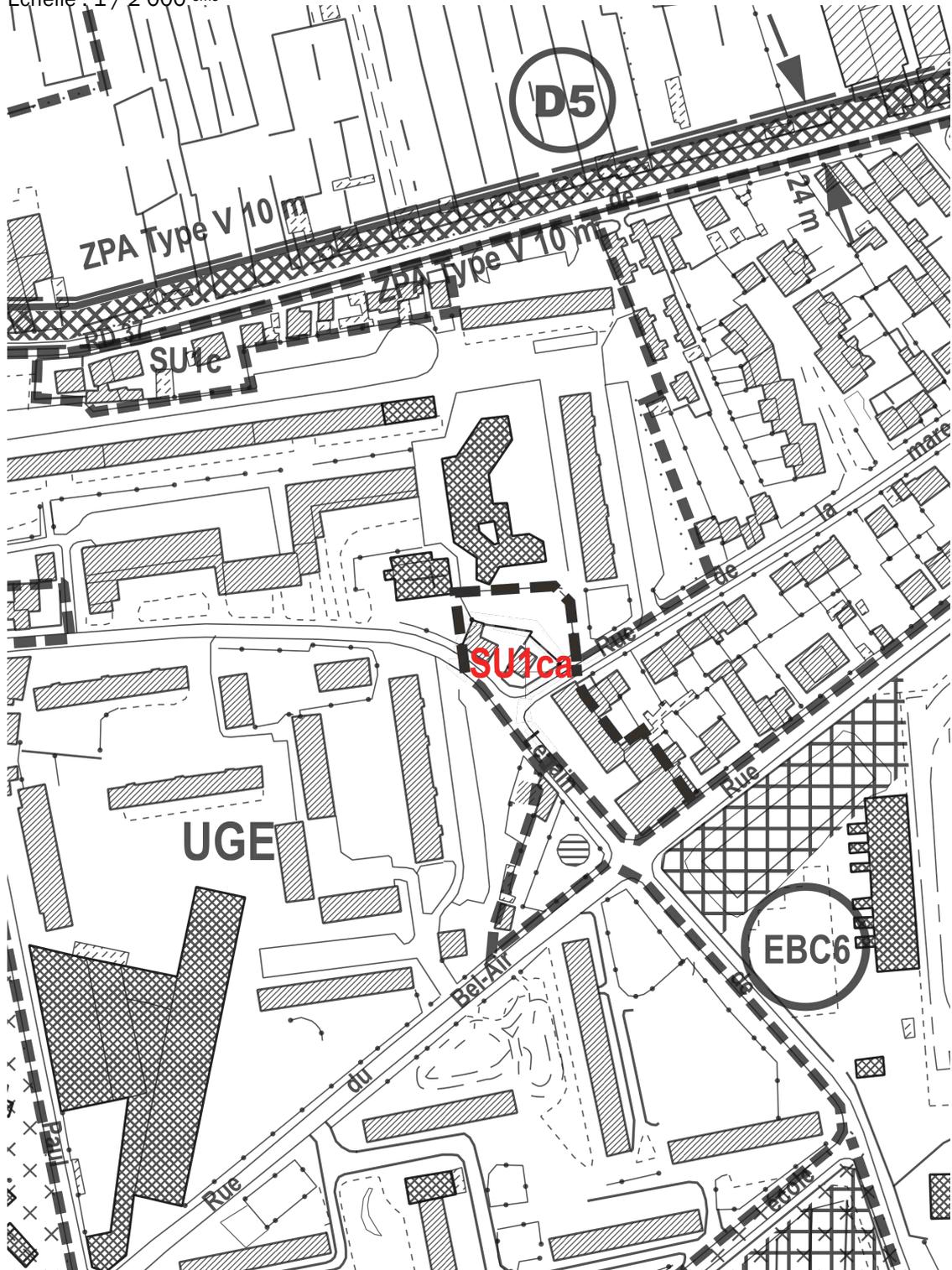
5.1. Plan de zonage avant la présente modification

Echelle : 1 / 2 000 ème



5.2. Plan de zonage après la présente modification : création du sous-secteur S.U.1ca

Echelle : 1 / 2 000^{ème}



Ajout à la Légende du plan de zonage

Dans la liste des zones, il est ajouté entre SU1c et SU1d, **SU1ca**.

5.3. Le règlement de la zone S.U.1. est modifié pour intégrer le sous-secteur S.U.1. ca

Seul le texte du règlement de la zone S.U.1. est modifié, les croquis restent inchangés.

5.3.1. Règlement de la zone S.U.1. avant la présente modification

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE 1

La Zone Urbaine 1 (U.1) concerne essentiellement les quartiers du haut-Montreuil, du sud du centre-ville, et de la périphérie des trois parcs.

C'est une zone urbaine mixte d'habitations (allant du pavillonnaire aux immeubles collectifs de grande taille), d'activités économiques et d'équipements collectifs assez hétérogènes, dont la formation a été marquée par sa structure foncière forte. Celle-ci, peu remembrée, est issue du passé agricole (maraîcher ou horticole) de la ville. La forme géométrique, dite en "lanière", des terrains s'est imposée aux constructions qui, pour la plupart, se sont adaptées à cette contrainte. Sur certains terrains et sur leurs limites existent encore des murs à pêches.

Ces éléments -structure foncière et murs à pêches- constituent une particularité dominante du paysage urbain de U.1. Ils font partie du patrimoine de la ville et caractérisent son identité.

À ce titre, tout projet, y compris les nouvelles constructions, devra tendre à leur conservation et ne pas porter atteinte à leur intégrité. Dans ce but, la commune de Montreuil les a identifiés et reportés sur le plan joint en annexe au règlement n°2 au titre des protections de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

U.1 est par ailleurs divisé en 4 secteurs -S.U.1a, b, c et d- qui ont la même base d'écriture réglementaire. Mais, ils se différencient au niveau des degrés de densité, hauteurs, mixité des quartiers qui les composent, et des enjeux de requalification et de valorisation des terrains ayant actuellement ou ayant eu une destination économique. S.U.1d est le seul secteur qui n'acceptera pas un accroissement de mixité au profit du logement, car il correspond à des quartiers quasi-monofonctionnels d'activités économiques.

Le sommaire de la zone urbaine 1 est le suivant :

- Article U.1-1 Occupation et utilisation du sol admises.
- Article U.1-2 Occupation et utilisation du sol interdites.
- Article U.1-3 Accès et voirie.

Article U.1-4	Desserte par les réseaux.
Article U.1-5	Caractéristiques des terrains.
Article U.1-6	Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
Article U.1-7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article U.1-8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.
Article U.1-9	Emprise au sol.
Article U.1-10	Hauteur maximum des constructions.
Article U.1-11	Aspect extérieur des constructions - clôtures.
Article U.1-12	Stationnement.
Article U.1-13	Espaces libres et plantations.
Article U.1-14	Possibilités maximales d'occupation du sol.
Article U.1-15	Dépassement du C.O.S.

■ SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.1-1 - Occupations et utilisations du sol admises

1.1. Sont notamment admis(es)

1.1.1. Les constructions à usage d'habitation.

1.1.2. Les constructions à usage de bureau, de service, industriel, d'entrepôt, de stationnement, de commerce et d'artisanat, agricole et hôtelier, regroupés dans l'expression "**activité économique**" dans les dispositions du présent règlement.

1.1.3. Les **équipements collectifs**.

1.1.4. Les constructions abritant des chaufferies à condition que celles-ci soient destinées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

1.1.5. En S.U.1d

Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles correspondent à une nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations et entrepôts présents sur ce secteur. Ces constructions sont autorisées si elles sont situées sur le même terrain que l'**activité économique** à laquelle elles se rattachent.

1.2. Sont admises sous conditions spéciales

1.2.1. Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en Z.P.A., Zone de Protection Acoustique, les constructions destinées aux logements, bureaux, établissements de soin et d'enseignement, sont soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 et du décret du 9 janvier 1995 (cf annexe au règlement n°4).

1.2.2. Les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

1.2.3. Y compris dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre, les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration aux termes de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée et ses décrets subséquents.

Les **installations classées** ne sont autorisées qu'à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

1.2.4. Les **aménagement, changements de destination, ou extensions** de constructions existantes, à condition de ne pas générer de nuisances graves pour l'environnement limitrophe, et de respecter l'article 1.2.5.

1.2.5. La **transformation** et/ou l'**extension** de constructions existantes ayant, ou ayant eu, un usage d'**activité économique** pour leur affectation à du logement.

Cette **transformation** et/ou **extension** n'est autorisée que si :

- la **transformation** et/ou **extension** ne dépasse pas 20% de la S.H.O.N. activité préexistante.
Une fois ce seuil de 20% atteint, la transformation et/ou extension de surface en logement n'est plus possible dans un délai de 10 ans à compter de la date d'obtention du permis de construire.
En plus de ces surfaces de logement, la S.H.O.N. logement peut comprendre des surfaces à usage d'habitation liées à l'activité, c'est-à-dire destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou l'exploitation des établissements ou des activités.
- l'activité maintenue n'est pas une installation classée lorsque les surfaces de logement créées ne sont pas liées à l'activité ;
- la S.H.O.N. activité reste majoritaire après **transformation** et/ou **extension**.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions ayant perdu leur usage économique depuis plus de 10 ans à la date du dépôt de permis de construire en S.U.1a, b et c.

- 1.2.6. Le **changement de destination** d'un **terrain** affecté ou ayant été affecté à l'**activité économique** vers du logement doit respecter les règles suivantes, que les constructions de ce **terrain** soient ou aient été démolies, partiellement ou en totalité.

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux reconstructions créant des emprises nouvelles.

En revanche, toute création de **S.H.O.N.** supplémentaire dans et sur les bâtiments existants doit respecter l'article 1.2.5. :

A. Changement de destination vers du logement autorisé en totalité, si les constructions ont perdu leur usage économique DEPUIS PLUS DE DIX ANS à la date de dépôt de permis de construire :

- 1) sur les **terrains** d'une surface inférieure ou égale à 1 500 m² et si l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique** :
=> 100% de la S.H.O.N. créée peut être affectée au logement ;
- 2) sur les **terrains** dont les constructions sont ou étaient destinées **majoritairement** à une **activité économique**, quelle que soit la taille du **terrain** :
=> 100% de la S.H.O.N. créée peut être affectée au logement.

B. Changement de destination vers du logement partiellement autorisé, si les constructions ont perdu leur usage économique DEPUIS MOINS DE DIX ANS à la date de dépôt de permis de construire :

- 1) **Terrains** d'une surface inférieure ou égale à 1 500 m² dont l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique** :
=> en S.U.1a, 100% de la **S.H.O.N.** créée peut être affectée au logement ;

- => en S.U.1b, 50% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
- => en S.U.1c, 70% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
- => en S.U.1d, 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.

2) **Terrains** dont les constructions sont ou étaient destinées majoritairement à une **activité économique**, quelle que soit la taille du terrain :

- si la **S.H.O.N.** antérieure aux démolitions est connue,

=> le **C.O.S.** de fait est obligatoire pour l'**activité économique** ; il est autorisé pour le logement.

Toutefois, en S.U.1a, 100% de la **S.H.O.N.** créée peut être affectée au logement.

- si la **S.H.O.N.** antérieure aux démolitions est inconnue,

=> en S.U.1a, 100% de la **S.H.O.N.** créée peut être affectée au logement ;

=> en S.U.1b, 50% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;

=> en S.U.1c, 70% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;

=> en S.U.1d, 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux reconstructions suite à démolitions réalisées avant la date d'opposabilité du présent P.O.S.

1.2.7. En S.U.1d, les **extensions** et l'**aménagement** de logements existants .

1.2.8. Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, toutes les constructions qui, pour être admises, seront soumises à la production par le pétitionnaire d'un document établi par le service des carrières et attestant que le projet comporte satisfaction des contraintes de sécurité attachées à cette situation.

1.2.9. Les **installations techniques** de radiotéléphonie qui doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

Article U.1-2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Le **changement de destination** d'un **terrain** affecté ou ayant été affecté à l'**activité économique** vers du logement est interdit, que les constructions de ce **terrain** soient ou aient été démolies, partiellement ou en totalité pour :
- sur les **terrains** d'une surface supérieure à 1 500 m²,
 - et si l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique**,
 - et quelle que soit la date à compter de laquelle les constructions ou le **terrain** ont perdu leur usage économique :
 - => 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.
- 2.2. Les entrepôts non liés à une activité présente sur la commune.
- 2.3. Les **installations classées** soumises à servitude d'utilité publique.
- 2.4. Les exploitations de carrières.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'**aménagement**.
- 2.6. La reconstruction à l'identique après sinistre prévue à l'article 15 en zone de carrières.
- 2.7. En S.U.1d, les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article 1.
- 2.8. Tous les modes d'occupation sur les **terrains cultivés à protéger** figurant au document graphique en application de l'article L.123-1-9.

■ SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.1-3 - Accès et voirie

- 3.1. Les **aménagements**, les extensions de moins de 30 m² de **S.H.O.N.**, ainsi que les **changements de destination** de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.O.S. ne sont concernés que par les dispositions de l'article 3.2.1.
- 3.2. Desserte des **terrains**
- 3.2.1. Un permis de construire ne peut être accordé qu'à la condition d'être conforme aux dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3.2.2. Pour être constructible, un **terrain nu** doit être accessible par un **accès** ou par une **voie** carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité.
- Cet **accès** et cette **voie** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions fixées par le présent article.
- 3.2.3. L'**accès** et la **voie** d'accès peuvent résulter d'un droit de passage résultant d'un acte authentique sur fonds voisin.
- 3.2.4. Les **voies** d'**accès** nécessaires aux véhicules de sécurité doivent respecter les normes fixées par les services de sécurité.
- 3.2.5. Les **terrains** à vocation industrielle, ou destinés à recevoir une installation commerciale de plus de 250 m² de **S.H.O.N.** doivent disposer d'un **accès** poids lourds.
- 3.2.6. Lorsque les **voies** se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3.3. Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, la largeur des **accès** doit être au minimum égale à :
- 4 mètres pour les **accès** destinés aux poids lourds (**croquis 01**) ;
 - 3 mètres pour les **accès** destinés aux autres véhicules (**croquis 02**).
- 3.4. La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
- 6 mètres en sens unique (**croquis 03**) ;
 - 8 mètres en double sens (**croquis 04**) ;

si leur destination est la desserte exclusive d'opérations de logement.

- 8 mètres en sens unique ;
- 10 mètres en double sens ;

dans tous les autres cas.

Article U.1-4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eaux

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

En cas d'absence de réseau, les dispositions de l'arrêté du 3 mars 1982 et des instructions subséquentes du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France sont appliquées.

Les eaux industrielles issues d'**installations classées** sont soumises au régime juridique des **installations classées** pour la protection de l'environnement.

Dans les autres cas, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit se faire conformément au règlement d'assainissement communal.

4.2.2. Eaux pluviales :

Tout **aménagement** réalisé sur un **terrain** ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Conformément au règlement d'assainissement communal, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le **terrain**, et des dispositifs de stockage doivent être réalisés par le pétitionnaire, et à sa charge.

Toutes précautions doivent être prises 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.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le

reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.3. Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions fixées dans le règlement de l'assainissement communal.

Article U.1-5 - Caractéristiques des terrains

5.1. Les dispositions des articles 5.2 et 5.3 sont applicables à l'ensemble des **terrains** de la zone, à l'exclusion :

- des **terrains** dont la configuration et les **limites séparatives** préexistaient à la date d'opposabilité du présent P.O.S. ;
- des **terrains** recevant des équipements publics ;
- des **terrains** situés à l'angle de deux rues ;
- des **terrains** ramenés à leur dimension d'origine par la réunion des lots provenant d'un **lotissement** approuvé antérieurement à la date d'opposabilité du présent P.O.S. ;
- des **terrains** dont la modification de surface et/ou de configuration ne résulte que du déplacement de **limites séparatives** n'impliquant pas une modification du nombre de **terrains (croquis 05)** ;
- des **terrains** provenant d'un détachement au profit d'une personne publique.

5.2. Les **terrains** bâtis ou non bâtis provenant de divisions ou de réunions parcellaires, volontaires ou non, postérieures à la date d'opposabilité du présent P.O.S., ne sont constructibles que si tous les lots en résultant sont d'une surface au moins égale à :

- 150 m² en S.U.1a ;
- 200 m² en S.U.1b, S.U.1c, S.U.1d

La constructibilité des **terrains** est assujettie à la sauvegarde de (**croquis 06**) :

- l'orientation dominante du parcellaire antérieur (cf annexe au règlement n° 2) ;
- la forme du parcellaire antérieure au regroupement.

5.3. Dans le cas particulier de **lotissement** à usage dominant d'habitation, la surface minimum des lots peut être de 130 m², hors emprises des espaces de voirie et des espaces verts communs.

Toutefois, des lots de moindre surface peuvent être admis dans la limite de 25% du nombre total de lots :

- sans limitation minimale de surface, si le lot n'est pas destiné à être construit ;
- pour une surface minimale de 50 m² si le lot est destiné à être construit.

Article U.1-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :

- les **aménagement**s, **changements de destination** et **extensions** des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.O.S., à condition que soit respecté l'**alignement** (cf annexe au P.O.S. n°2). Les **extensions** doivent respecter les articles 6.4 et 11.3.
- les équipements publics y compris les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public.

6.2. Le **nu** des façades de toute construction doit être édifié :

En S.U.1a :

- à 4 mètres au moins de l'**alignement** des **voies** existantes, à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2) (*croquis 07*).

Cependant, il peut être édifié entre 0 et 4 mètres dans les cas suivants :

- => pour la partie de **terrain** dont la **profondeur** est inférieure ou égale à 15 mètres (*croquis 08*) ;
- => pour implanter une construction à rez-de-chaussée d'une hauteur au **faîtage** inférieure ou égale 3,50 mètres (*croquis 09*) ;
- => pour s'adosser en s'alignant à une construction existante sur la **limite latérale** du **terrain** limitrophe, édifiée entre 0 et 4 mètres à compter de l'**alignement**. Cette construction doit avoir le caractère d'habitation, d'**activité économique** ou d'équipement. Si la largeur sur rue du **terrain** est supérieure à 9 mètres, cet adossement ne peut s'établir que sur une seule **limite latérale** (*croquis 10*).

En S.U.1b, c et d

- entre 0 et 5 mètres à partir de l'**alignement** des **voies** existantes, à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2) (*croquis 11*).

Dans le cas d'un **terrain** implanté selon un angle inférieur à 70° par rapport à la **voie** ou à l'emprise publique, la nouvelle construction ne peut être édifiée à l'**alignement** pour plus de 50% de son emprise au sol. Une implantation perpendiculaire aux **limites séparatives latérales** doit être recherchée (*croquis 12*).

- un retrait supérieur est autorisé dans les cas suivants :
 - => pour intégrer la ou les nouvelles constructions dans la composition des retraits établis par les constructions existantes à l'échelle de l'îlot (**croquis 13**) ;
 - => pour implanter une ou plusieurs constructions en cœur d'îlot sur un même **terrain** derrière une construction de premier rang (**croquis 14**) ;
 - => pour implanter une ou plusieurs constructions sur un **terrain** dont l'**accès** ou la largeur sur rue est inférieure ou égale à 6 mètres (**croquis 15**).

6.3. Dans le cas de **voie** privée commune ou d'espace libre commun ouvert sur la **voie** (placette, espace vert, mail ...), la limite effective de l'espace ou de la voie est prise comme **alignement**.

6.4. Dans le cas d'une **voie** inférieure ou égale à 6 mètres de large, les constructions sont autorisées :

En S.U.1a:

- à l'**alignement** pour les constructions ayant une **S.H.O.N.** inférieure ou égale à 25 m² (**croquis 16**) ;
- à 5 mètres minimum de l'axe de la **voie** pour les autres constructions.

En S.U.1b, c, d :

- à l'**alignement** si la **façade** est aveugle ou semi-aveugle et si sa hauteur est inférieure ou égale à 8 mètres (**croquis 17**) ;
- à 5 mètres minimum de l'axe de la **voie** dans les autres cas.

6.5. Les **saillies** sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

Article U.1-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :

- les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public ;
- les **aménagements, les changements de destination** des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.O.S.

7.2. Les constructions peuvent être implantée en **limites séparatives**, dans la limite des hauteurs autorisées à l'article 10 et à condition que la **façade** corresponde à la définition de **mur aveugle**, sauf contrat de cour commune.

- 7.3. L'adossement à des constructions existantes ayant été édifiées en **limites séparatives** sur des **terrains** limitrophes doit être recherché dans le respect de l'article 6.2. du présent règlement. Cette construction doit avoir un caractère d'habitation, d'**activité économique** ou d'équipement.
- 7.4. Les constructions en retrait des **limites séparatives** sont implantées selon un recul minimum égal à :
- 3 mètres au droit des **vues principales** et des terrasses (*croquis 18*) ;
 - 2 mètres au droit des **murs aveugles** et **semi-aveugles** (*croquis 19*) ;
- lorsque la hauteur des constructions est inférieure ou égale à 8 mètres au **faîtage**.
- 1/3 de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres au droit des **vues principales** et des terrasses (*croquis 20*) ;
 - 3 mètres au droit des **murs aveugles** ou **semi-aveugles** (*croquis 21*) ;
- lorsque la hauteur des constructions est supérieure à 8 mètres au **faîtage**.
- 3 mètres au droit des **vues principales** et des terrasses (*croquis 18*) ;
 - 2 mètres au droit des **murs aveugles** et **semi-aveugles** (*croquis 19*) ;
- dans le cas d'extensions de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.O.S.

Dans le cas de **façade** dont seule une partie correspond à la définition de **murs aveugles** ou de **murs semi-aveugles**, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1,50 mètre à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le **prospect** correspondant aux **murs aveugles** ou **semi-aveugles** (*croquis 22*).

Ces reculs sont obligatoires :

- pour les constructions à vocation d'**activité économique** pouvant générer une nuisance notable pour l'environnement limitrophe, qu'elle soit de nature sonore ou susceptible de générer vibrations ou trépidations ;
- vis-à-vis d'une des **limites latérales** pour les **terrains** dont la largeur sur rue est supérieure à (*croquis 23*) :
 - => 12 mètres en S.U.1a ;
 - => 20 mètres en S.U.1b et c ;
 - => 30 mètres en S.U.1d.

Cette règle ne concerne pas les **terrains** situés aux angles de rues.

Article U.1-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance imposée entre deux constructions non contiguës est au minimum de :
- 6 mètres au droit des **vues principales** et des terrasses (*croquis 24*) ;
 - 3 mètres entre deux **murs aveugles** ou **semi-aveugles** (*croquis 25*) ;
lorsque la hauteur de la construction au **faîtage** est inférieure ou égale à 8 mètres.
 - 8 mètres au droit des **vues principales** et des terrasses (*croquis 26*) ;
 - 3 mètres entre deux **murs aveugles** ou **semi-aveugles** (*croquis 27*) ;
lorsque la hauteur de la construction au **faîtage** est supérieure à 8 mètres.
- 8.2 Aucune distance n'est imposée pour les constructions contiguës, à l'exception des constructions collectives à usage d'habitation lorsque deux appartements différents se font face (*croquis 28*). Dans ce cas, les reculs prescrits à l'article 8.1. s'appliquent.
- 8.3. Dans le cas de **façades** dont seule une partie correspond à la définition de **murs aveugles** ou **semi-aveugles**, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de **façade** de 1,50 mètre à compter de la dernière **baie**. Au-delà, on applique le **prospect** correspondant aux **murs aveugles** ou **semi-aveugles** (*croquis 28*).

Article U.1-9 - Emprise au sol

- 9.1. Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :
- les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public ;
 - les **aménagement**s, les **changements de destination** ou **extensions** des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.O.S. ;
 - les **terrains** d'une taille inférieure ou égale à 150 m², situés à l'angle de 2 **voies** quel que soit leur statut.
- 9.2. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
- 60% de la surface du **terrain** en S.U.1a ;
 - 70% de la surface du **terrain** en S.U.1b et c ;
 - 80% de la surface du **terrain** en S.U.1d, et dans tout le secteur dans chacun des cas suivants:
 - => si le **terrain** ne reçoit pas de logement ;
 - => si la **profondeur** du **terrain** est inférieure ou égale à 15 mètres sur toute sa largeur ;

- 9.3. Dans le cas particulier de **lotissement** à usage dominant d'habitation, la division en lots qui peut en découler, doit respecter l'article 9.2.

Article U.1-10 - Hauteur des constructions

- 10.1. Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :

- les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d' un service public ;
- les **éléments architecturaux** intégrés à une composition paysagère et urbaine d'ensemble dans le mesure où ils ne génèrent aucune gêne notable pour leur environnement proche ;
- les **aménagements, changements de destination** des constructions existantes.

- 10.2. Sous réserve des hauteurs spécifiques indiquées sur le plan figurant à l'article 10.2 du règlement U.P.P. et à l'annexe au règlement n°3, la **hauteur maximale** des constructions, y compris les édifices techniques, hormis les cheminées, les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

- a) sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement** :

- En S.U.1a
9 mètres, soit un étage sur rez-de-chaussée + **combles aménageables (croquis 29)**
- En S.U.1b
15 mètres, soit trois étages sur rez-de-chaussée + **combles aménageables (croquis 30)**
- En S.U.1c
18 mètres, soit quatre étages sur rez-de-chaussée + **combles aménageables (croquis 31)**
- En S.U.1d
14 mètres au **faitage** des toitures en pentes ;
12 mètres à l'acrotère pour les **toitures-terrasses (croquis 32)**

- b) au-delà de 25 mètres :

- En S.U.1a
9 mètres, soit un étage sur rez-de-chaussée + **combles aménageables (croquis 29)**
- En S.U.1b
12 mètres, soit deux étages sur rez-de-chaussée + **combles aménageables (croquis 30)**
- En S.U.1c
15 mètres, soit trois étages sur rez-de-chaussée + **combles aménageables (croquis 31)**
- En S.U.1d

12 mètres au **faîtage** des toitures en pentes;
9 mètres à l'acrotère pour les **toitures-terrasses**(*croquis 32*).

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.

- 10.3. La **hauteur maximale** de la **façade** sur l'**alignement** d'une **voie** inférieure à 6 mètres de large est de 8 mètres (*croquis 33*).
- 10.4. Pour les **terrains** inférieurs à 150 m² il est admis un dépassement de 1,50 mètres de la **hauteur maximale** du secteur pour la réalisation d'un garage semi-enterré. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée est alors au plus situé à 1,50 mètre du **terrain** naturel (*croquis 34*).
- 10.5. Dans le cas particulier de **lotissement** à usage dominant d'habitation dont la surface des lots est inférieure ou égale à 130 m² et situés en S.U.1b et S.U.1c, la **hauteur maximale** des constructions ne peut dépasser un étage sur rez-de-chaussée + **combles aménageables**, soit 9 mètres.

Article U.1-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

- 11.1. Prescriptions concernant les matériaux
 - 11.1.1. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
 - 11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Cette disposition est également opposable aux clôtures.
- 11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.
- 11.3. Les **façades** des constructions situées sur un **terrain** d'angle, et à l'**alignement** de **voies** supérieures à 6 mètres doivent comporter des **baies**.
- 11.4. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur une construction sont interdits.
- 11.5. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.
- 11.6. Prescriptions concernant les clôtures

- 11.6.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de (**croquis 35**) :
- En S.U.1.a :
Un tiers de la surface de la clôture.
 - En S.U.1 b, c et d :
La moitié de la surface de la clôture.
- Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.
- 11.6.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édifiée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (**croquis 36**).
- 11.6.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pêches**.
- 11.7. Au cas où un ou plusieurs **murs à pêches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état doit être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.
- 11.8. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pêches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :
- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
 - les matériaux utilisés doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.
- S'il est intégré à une construction, seule la condition d'homogénéité des matériaux est exigée.

Article U.1-12 - Stationnement

- 12.1. Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les **terrains** recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi n°90-149 du 31 Mai 1990, et à l'article L.123-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- 12.2. En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la **S.H.O.N.** des constructions existantes, y compris en cas de **changement de destination**. Elles s'appliqueront par contre à toute **S.H.O.N.** supplémentaire supérieure à 100 m².
- 12.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des **voies** publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des **voies** environnantes.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de **(croquis 37)**:

- 2,30 mètres ;
 - 2,60 mètres contre un mur ou une clôture ;
 - 2,90 mètres entre deux murs ou clôtures ;
- une longueur de 5 mètres et une superficie de 21 m² y compris les **accès**.

12.4. Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

12.4.1. Cas général

Il est exigé 1 place de stationnement véhicule pour 100 m² de **S.H.O.N.**

Pour le logement : pour les immeubles collectifs et les **lotissements**, cette norme n'est applicable que si le stationnement est conçu en parking collectif, et si les places ne sont pas attribuées.

Dans les autres hypothèses, ainsi que pour les logements isolés, il sera appliqué 1 place de stationnement véhicule pour un logement inférieur ou égal à 4 pièces, et 2 places de stationnement véhicule au-delà.

Pour les opérations mixtes : logements-**activités économiques**, si les places ne sont pas attribuées, un abattement de 15% sera autorisé sur le nombre de places nécessaires au logement, à condition que le nombre total de places exigées par l'opération soit supérieur au nombre de places nécessaires si les logements avaient été réalisés seuls.

12.4.2. Cas particuliers

- Hôtels : 1 place de stationnement véhicule pour 3 chambres ;
et
1 emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres.
- Équipements : ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel ...). Un minimum de 1 place pour 200 m² de **S.H.O.N.** est exigé.

12.4.3. En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements véhicule nécessaires à l'opération sur le **terrain**, le pétitionnaire peut :

- soit réaliser ces places sur un **terrain** lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;
- soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

- soit participer financièrement à la réalisation de parcs et places de stationnement véhicule publics en application de l'article R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise à cet effet.

12.5. Livraisons

Les établissements de plus de 250 m² de **S.H.O.N.**, recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur **terrain**, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

12.6. Deux roues

12.6.1. Il est exigé 2 m² pour 100 m² de **S.H.O.N.** pour les **équipements publics**, les immeubles collectifs et les **activités économiques**.

12.6.2. En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

Article U.1-13 - Espaces libres et plantations

13.1. Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, sous réserve du respect de l'article 13.2 :

- les **aménagement, changements de destination** et **extensions** de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.O.S.;
- les **terrains** recevant des **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public ;
- les **terrains** situés à l'angle de deux **voies**, quel que soit le statut de ces **voies**, dont la superficie totale est inférieure ou égale à 150 m².

13.2. Les **espaces boisés classés** figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les **terrains cultivés à protéger** en milieu urbain figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-9.

13.3. Un document graphique décrivant le traitement des **accès** et des abords (traitement des sols végétalisés ou minéral, emplacement des arbres projetés, description des clôtures en **limites séparatives** et fonds de parcelle), la situation à l'achèvement des travaux et à terme des plantations d'arbre de haute tige doit être joint à la demande de permis de construire (**croquis 38**).

13.4. Sur les **terrains** d'une superficie supérieure à :

- 350 m² en S.U.1a ;
- 500 m² en S.U.1b ;
- 800 m² en S.U.1c ;
- 1 000 m² en S.U.1d ;

les abattages d'**arbres à grand développement** ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des **accès** nécessaires. Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à haute tige qui, à l'âge adulte, sera d'importance équivalente.

13.5. Les espaces verts comptent pour au moins :

- 30% de la superficie totale du **terrain** en S.U.1.a ;
- 20% de la superficie totale du **terrain** en S.U.1b et c ;
- 10% de la superficie totale du **terrain** dans chacun des cas suivants :
 - => si le terrain ne reçoit pas de logements ;
 - => si la profondeur du **terrain** est inférieure ou égale à 15 mètres sur toute sa largeur ;
 - => dans tous les cas en S.U.1d.

13.6. Pour être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts, les aménagements paysagers sur dalle doivent comporter une épaisseur minimum de terre de 0,60 mètre. En outre, les dalles ne doivent pas dépasser une hauteur supérieure à 4 mètres au-dessus du sol naturel, épaisseur de **terrain** comprise. Ils ne peuvent pas compter pour plus de 50% du pourcentage d'espaces verts fixés à l'article 13.5.

13.7. Les **marges de reculement** et retraits de constructions par rapport à l'**alignement** sont aménagés et principalement traités en espaces verts.

13.8. Les espaces verts doivent comporter un minimum de un **arbre à petit ou moyen développement** par 80 m² d'espaces verts. Les plantations sont réalisées dans des espaces en pleine terre sauf tolérance inscrite à l'article 13.6.

13.9. Les places et parcs de stationnement à l'air libre doivent recevoir un traitement paysager. Les parcs de stationnement doivent être plantés au minimum d'un **arbre à petit ou moyen développement** pour 4 places de stationnement.

■ SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.1-14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

14.1. Le **Coefficient d'Occupation du Sol** (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à :

- 0,8 en S.U.1a ;
- 1,2 en S.U.1b ;
- 1,4 en S.U.1c ;
- 2 en S.U.1d.

Il est toutefois limité à 0,8 pour les constructions à usage d'habitation en S.U.1d.

En cas de **transformation** ou d'**extension** de constructions à usage d'habitation existant à la date d'opposabilité du présent P.O.S., le C.O.S. applicable est augmenté dans la limite d'une **transformation** ou d'une **extension** de 20 m² de S.H.O.N. maximum par logement existant à cette même date, même en cas de regroupement de logements.

14.2. Cette limitation n'est pas applicable :

- aux équipements publics ;
- aux **terrains** dont la superficie est inférieure ou égale à 150 m², et situés à l'angle de deux **voies** ;
- à l'intérieur de la bande de constructibilité des gabarits spécifiques identifiés à l'article 10.2. du règlement U.P.P. et à l'annexe au règlement n°3.

Dans ces cas, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article U.1-15 - Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du **Coefficient d'Occupation des Sols** est autorisé après sinistre, pour la reconstruction ou l'**aménagement** des bâtiments détruits ou endommagés.

Il est autorisé à condition que la reconstruction respecte les prescriptions suivantes :

- la densité est au plus égale à celle qui était initialement bâtie ;
- la reconstruction se fait à l'identique ou dans le respect des articles 1 à 13 du présent règlement ;
- la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre.

Dans ce cas, la participation n'est pas due (article L.332-1 du Code de l'Urbanisme).

5.3.2. Règlement de la zone S.U.1. après la présente modification

Les modifications du règlement qui ne tiennent pas uniquement à la création du sous-secteur S.U.1. ca sont portées au règlement présenté ci-dessous. Ils sont également évoqués point par point dans la suite du document.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE 1

La Zone Urbaine 1 (U.1) concerne essentiellement les quartiers du haut-Montreuil, du sud du centre-ville, et de la périphérie des trois parcs.

C'est une zone urbaine mixte d'habitations (allant du pavillonnaire aux immeubles collectifs de grande taille), d'activités économiques et d'équipements collectifs assez hétérogènes, dont la formation a été marquée par sa structure foncière forte. Celle-ci, peu remembrée, est issue du passé agricole (maraîcher ou horticole) de la ville. La forme géométrique, dite en "lanière", des terrains s'est imposée aux constructions qui, pour la plupart, se sont adaptées à cette contrainte. Sur certains terrains et sur leurs limites existent encore des murs à pêches.

Ces éléments -structure foncière et murs à pêches- constituent une particularité dominante du paysage urbain de U.1. Ils font partie du patrimoine de la ville et caractérisent son identité.

À ce titre, tout projet, y compris les nouvelles constructions, devra tendre à leur conservation et ne pas porter atteinte à leur intégrité. Dans ce but, la commune de Montreuil les a identifiés et reportés sur le plan joint en annexe au règlement n°2 au titre des protections de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

U.1 est par ailleurs divisé en 4 secteurs -S.U.1a, b, c et d- **et en un sous secteur S.U.1.ca** qui ont la même base d'écriture réglementaire. Mais, ils se différencient au niveau des degrés de densité, hauteurs, mixité des quartiers qui les composent, et des enjeux de requalification et de valorisation des terrains ayant actuellement ou ayant eu une destination économique. S.U.1d est le seul secteur qui n'acceptera pas un accroissement de mixité au profit du logement, car il correspond à des quartiers quasi-monofonctionnels d'activités économiques.

Le sommaire de la zone urbaine 1 est le suivant :

- Article U.1-1 Occupation et utilisation du sol admises.
- Article U.1-2 Occupation et utilisation du sol interdites.

Article U.1-3	Accès et voirie.
Article U.1-4	Desserte par les réseaux.
Article U.1-5	Caractéristiques des terrains.
Article U.1-6	Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
Article U.1-7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article U.1-8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.
Article U.1-9	Emprise au sol.
Article U.1-10	Hauteur maximum des constructions.
Article U.1-11	Aspect extérieur des constructions - clôtures.
Article U.1-12	Stationnement.
Article U.1-13	Espaces libres et plantations.
Article U.1-14	Possibilités maximales d'occupation du sol.
Article U.1-15	Dépassement du C.O.S.

■ SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.1-1 - Occupations et utilisations du sol admises

1.1. Sont notamment admis(es)

1.1.1. Les constructions à usage d'habitation.

1.1.2. Les constructions à usage de bureau, de service, industriel, d'entrepôt, de stationnement, de commerce et d'artisanat, agricole et hôtelier, regroupés dans l'expression "**activité économique**" dans les dispositions du présent règlement.

1.1.3. Les **équipements collectifs**.

1.1.4. Les constructions abritant des chaufferies à condition que celles-ci soient destinées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

1.1.5. En S.U.1d

Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles correspondent à une nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations et entrepôts présents sur ce secteur. Ces constructions sont autorisées si elles sont situées sur le même terrain que l'**activité économique** à laquelle elles se rattachent.

1.2. Sont admises sous conditions spéciales

1.2.1. Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en Z.P.A., Zone de Protection Acoustique, les constructions destinées aux logements, bureaux, établissements de soin et d'enseignement, sont soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 et du décret du 9 janvier 1995 (cf annexe au règlement n°4).

1.2.2. Les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

1.2.3. Y compris dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre, les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration aux termes de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée et ses décrets subséquents.

Les **installations classées** ne sont autorisées qu'à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

1.2.4. Les **aménagement, changements de destination, ou extensions** de constructions existantes, à condition de ne pas générer de nuisances graves pour l'environnement limitrophe, et de respecter l'article 1.2.5.

1.2.5. La **transformation** et/ou l'**extension** de constructions existantes ayant, ou ayant eu, un usage d'**activité économique** pour leur affectation à du logement.

Cette **transformation** et/ou **extension** n'est autorisée que si :

- la **transformation** et/ou **extension** ne dépasse pas 20% de la S.H.O.N. activité préexistante.
Une fois ce seuil de 20% atteint, la transformation et/ou extension de surface en logement n'est plus possible dans un délai de 10 ans à compter de la date d'obtention du permis de construire.
En plus de ces surfaces de logement, la S.H.O.N. logement peut comprendre des surfaces à usage d'habitation liées à l'activité, c'est-à-dire destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou l'exploitation des établissements ou des activités.
- l'activité maintenue n'est pas une installation classée lorsque les surfaces de logement créées ne sont pas liées à l'activité ;
- la S.H.O.N. activité reste majoritaire après **transformation** et/ou **extension**.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions ayant perdu leur usage économique depuis plus de 10 ans à la date du dépôt de permis de construire en S.U.1a, b et c et en **sous secteur S.U.1.ca**.

- 1.2.6. Le **changement de destination** d'un **terrain** affecté ou ayant été affecté à l'**activité économique** vers du logement doit respecter les règles suivantes, que les constructions de ce **terrain** soient ou aient été démolies, partiellement ou en totalité.

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux reconstructions créant des emprises nouvelles.

En revanche, toute création de **S.H.O.N.** supplémentaire dans et sur les bâtiments existants doit respecter l'article 1.2.5. :

A. Changement de destination vers du logement autorisé en totalité, si les constructions ont perdu leur usage économique DEPUIS PLUS DE DIX ANS à la date de dépôt de permis de construire :

- 1) sur les **terrains** d'une surface inférieure ou égale à 1 500 m² et si l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique** :
=> 100% de la S.H.O.N. créée peut être affectée au logement ;
- 2) sur les **terrains** dont les constructions sont ou étaient destinées **majoritairement** à une **activité économique**, quelle que soit la taille du **terrain** :
=> 100% de la S.H.O.N. créée peut être affectée au logement.

B. Changement de destination vers du logement partiellement autorisé, si les constructions ont perdu leur usage économique DEPUIS MOINS DE DIX ANS à la date de dépôt de permis de construire :

- 1) **Terrains** d'une surface inférieure ou égale à 1 500 m² dont l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique** :

- => en S.U.1a, 100% de la **S.H.O.N.** créée peut être affectée au logement ;
- => en S.U.1b, 50% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
- => en S.U.1c et en **sous secteur S.U.1.ca**, 70% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
- => en S.U.1d, 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.

2) **Terrains** dont les constructions sont ou étaient destinées majoritairement à une **activité économique**, quelle que soit la taille du terrain :

- si la **S.H.O.N.** antérieure aux démolitions est connue,

=> le **C.O.S.** de fait est obligatoire pour l'**activité économique** ; il est autorisé pour le logement.
Toutefois, en S.U.1a, 100% de la **S.H.O.N.** créée peut être affectée au logement.

- si la **S.H.O.N.** antérieure aux démolitions est inconnue,

- => en S.U.1a, 100% de la **S.H.O.N.** créée peut être affectée au logement ;
- => en S.U.1b, 50% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
- => en S.U.1c **et en sous-secteur S.U.1.ca**, 70% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
- => en S.U.1d, 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux reconstructions suite à démolitions réalisées avant la date d'opposabilité du présent P.O.S.

1.2.7. En S.U.1d, les **extensions** et l'**aménagement** de logements existants .

1.2.8. Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, toutes les constructions qui, pour être admises, seront soumises à la production par le pétitionnaire d'un document établi par le service des carrières et attestant que le projet comporte satisfaction des contraintes de sécurité attachées à cette situation.

1.2.9. Les **installations techniques** de radiotéléphonie qui doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

Article U.1-2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Le **changement de destination** d'un **terrain** affecté ou ayant été affecté à l'**activité économique** vers du logement est interdit, que les constructions de ce **terrain** soient ou aient été démolies, partiellement ou en totalité pour :
- sur les **terrains** d'une surface supérieure à 1 500 m²,
 - et si l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique**,
 - et quelle que soit la date à compter de laquelle les constructions ou le **terrain** ont perdu leur usage économique :
 - => 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.
- 2.2. Les entrepôts non liés à une activité présente sur la commune.
- 2.3. Les **installations classées** soumises à servitude d'utilité publique.
- 2.4. Les exploitations de carrières.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'**aménagement**.
- 2.6. La reconstruction à l'identique après sinistre prévue à l'article 15 en zone de carrières.
- 2.7. En S.U.1d, les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article 1.
- 2.8. Tous les modes d'occupation sur les **terrains cultivés à protéger** figurant au document graphique en application de l'article L.123-1-9.

■ SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.1-3 - Accès et voirie

- 3.1. Les **aménagements**, les extensions de moins de 30 m² de **S.H.O.N.**, ainsi que les **changements de destination** de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.O.S. ne sont concernés que par les dispositions de l'article 3.2.1.
- 3.2. Desserte des **terrains**
- 3.2.1. Un permis de construire ne peut être accordé qu'à la condition d'être conforme aux dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

- 3.2.2. Pour être constructible, un **terrain nu** doit être accessible par un **accès** ou par une **voie** carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité.
- Cet **accès** et cette **voie** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions fixées par le présent article.
- 3.2.3. L'**accès** et la **voie** d'accès peuvent résulter d'un droit de passage résultant d'un acte authentique sur fonds voisin.
- 3.2.4. Les **voies** d'**accès** nécessaires aux véhicules de sécurité doivent respecter les normes fixées par les services de sécurité.
- 3.2.5. Les **terrains** à vocation industrielle, ou destinés à recevoir une installation commerciale de plus de 250 m² de **S.H.O.N.** doivent disposer d'un **accès** poids lourds.
- 3.2.6. Lorsque les **voies** se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3.3. Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-**2** du Code de l'Urbanisme, la largeur des **accès** doit être au minimum égale à :
- 4 mètres pour les **accès** destinés aux poids lourds (**croquis 01**) ;
 - 3 mètres pour les **accès** destinés aux autres véhicules (**croquis 02**),
 - 2,50 mètres pour les **accès** droits, d'une longueur maximale de 50 mètres et destinés aux véhicules autres que les poids lourds, pour les terrains existants à la date du 03/01/1999.
- 3.4. La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
- 6 mètres en sens unique (**croquis 03**) ;
 - 8 mètres en double sens (**croquis 04**) ;
si leur destination est la desserte exclusive d'opérations de logement.
 - 8 mètres en sens unique ;
 - 10 mètres en double sens ;
- dans tous les autres cas.

Article U.1-4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eaux

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

En cas d'absence de réseau, les dispositions de l'arrêté du 3 mars 1982 et des instructions subséquentes du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France sont appliquées.

Les eaux industrielles issues d'**installations classées** sont soumises au régime juridique des **installations classées** pour la protection de l'environnement.

Dans les autres cas, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit se faire conformément au règlement d'assainissement communal.

4.2.2. Eaux pluviales :

Tout **aménagement** réalisé sur un **terrain** ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Conformément au règlement d'assainissement communal, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le **terrain**, et des dispositifs de stockage doivent être réalisés par le pétitionnaire, et à sa charge.

Toutes précautions doivent être prises 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.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.3. Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions fixées dans le règlement de l'assainissement communal.

Article U.1-5 - Caractéristiques des terrains

5.1. Les dispositions des articles 5.2 et 5.3 sont applicables à l'ensemble des **terrains** de la zone, à l'exclusion :

- des **terrains** dont la configuration et les **limites séparatives** préexistaient à la date d'opposabilité du présent P.O.S. ;
- des **terrains** recevant des équipements publics ;
- des **terrains** situés à l'angle de deux rues ;
- des **terrains** ramenés à leur dimension d'origine par la réunion des lots provenant d'un **lotissement** approuvé antérieurement à la date d'opposabilité du présent P.O.S. ;
- des **terrains** dont la modification de surface et/ou de configuration ne résulte que du déplacement de **limites séparatives** n'impliquant pas une modification du nombre de **terrains (croquis 05)** ;
- des **terrains** provenant d'un détachement au profit d'une personne publique.

5.2. Les **terrains** bâtis ou non bâtis provenant de divisions ou de réunions parcellaires, volontaires ou non, postérieures à la date d'opposabilité du présent P.O.S., ne sont constructibles que si tous les lots en résultant sont d'une surface au moins égale à :

- 150 m² en S.U.1a ;
- 200 m² en S.U.1b, S.U.1c, **S.U.1ca**, S.U.1d

La constructibilité des **terrains** est assujettie à la sauvegarde de (**croquis 06**) :

- l'orientation dominante du parcellaire antérieur (cf annexe au règlement n° 2) ;
- la forme du parcellaire antérieure au regroupement.

5.3. Dans le cas particulier de **lotissement** à usage dominant d'habitation, la surface minimum des lots peut être de 130 m², hors emprises des espaces de voirie et des espaces verts communs.

Toutefois, des lots de moindre surface peuvent être admis dans la limite de 25% du nombre total de lots :

- sans limitation minimale de surface, si le lot n'est pas destiné à être construit ;
- pour une surface minimale de 50 m² si le lot est destiné à être construit.

Article U.1-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :

- les **aménagements, changements de destination et extensions** des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.O.S., à condition que soit respecté l'**alignement** (cf annexe au P.O.S. n°2). Les **extensions** doivent respecter les articles 6.4 et 11.3.
- les équipements publics y compris les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public.

6.2. Le **nu** des façades de toute construction doit être édifié :

En S.U.1a :

- à 4 mètres au moins de l'**alignement** des **voies** existantes, à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2) (**croquis 07**).

Cependant, il peut être édifié entre 0 et 4 mètres dans les cas suivants :

- => pour la partie de **terrain** dont la **profondeur** est inférieure ou égale à 15 mètres (**croquis 08**) ;
- => pour implanter une construction à rez-de-chaussée d'une hauteur au **faîtage** inférieure ou égale 3,50 mètres (**croquis 09**) ;
- => pour s'adosser en s'alignant à une construction existante sur la **limite latérale** du **terrain** limitrophe, édifiée entre 0 et 4 mètres à compter de l'**alignement**. Cette construction doit avoir le caractère d'habitation, d'**activité économique** ou d'équipement. Si la largeur sur rue du **terrain** est supérieure à 9 mètres, cet adossement ne peut s'établir que sur une seule **limite latérale** (**croquis 10**).

En S.U.1b, c. **ca** et d

- entre 0 et 5 mètres à partir de l'**alignement** des **voies** existantes, à modifier ou à créer (cf annexe au P.O.S. n°2) (**croquis 11**).

Dans le cas d'un **terrain** implanté selon un angle inférieur à 70° par rapport à la **voie** ou à l'emprise publique, la nouvelle construction ne peut être édifiée à l'**alignement** pour plus de 50% de son emprise au sol. Une implantation perpendiculaire aux **limites séparatives latérales** doit être recherchée (**croquis 12**).

- un retrait supérieur est autorisé dans les cas suivants :
 - => pour intégrer la ou les nouvelles constructions dans la composition des retraits établis par les constructions existantes à l'échelle de l'îlot (**croquis 13**) ;
 - => pour implanter une ou plusieurs constructions en cœur d'îlot sur un même **terrain** derrière une construction de premier rang (**croquis 14**) ;

=> pour implanter une ou plusieurs constructions sur un **terrain** dont l'**accès** ou la largeur sur rue est inférieure ou égale à 6 mètres (*croquis 15*).

6.3. Dans le cas de **voie** privée commune ou d'espace libre commun ouvert sur la **voie** (placette, espace vert, mail ...), la limite effective de l'espace ou de la voie est prise comme **alignement**.

6.4. Dans le cas d'une **voie** inférieure ou égale à 6 mètres de large, les constructions sont autorisées :

En S.U.1a:

- à l'**alignement** pour les constructions ayant une **S.H.O.N.** inférieure ou égale à 25 m² (*croquis 16*) ;
- à 5 mètres minimum de l'axe de la **voie** pour les autres constructions.

En S.U.1b, c, **ca**, d :

- à l'**alignement** si la **façade** est aveugle ou semi-aveugle et si sa hauteur est inférieure ou égale à 8 mètres (*croquis 17*) ;
- à 5 mètres minimum de l'axe de la **voie** dans les autres cas.

6.5. Les **saillies** sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

Article U.1-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :
- les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public ;
 - les **aménagements, les changements de destination** des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.O.S.
- 7.2. Les constructions peuvent être implantée en **limites séparatives**, dans la limite des hauteurs autorisées à l'article 10 et à condition que la **façade** corresponde à la définition de **mur aveugle**, sauf contrat de cour commune.
- 7.3. L'adossement à des constructions existantes ayant été édifiées en **limites séparatives** sur des **terrains** limitrophes doit être recherché dans le respect de l'article 6.2. du présent règlement. Cette construction doit avoir un caractère d'habitation, d'**activité économique** ou d'équipement.
- 7.4. Les constructions en retrait des **limites séparatives** sont implantées selon un recul minimum égal à :
- 3 mètres au droit des **vues principales** et des terrasses (*croquis 18*) ;
 - 2 mètres au droit des **murs aveugles** et **semi-aveugles** (*croquis 19*) ;
lorsque la hauteur des constructions est inférieure ou égale à 8 mètres au **faîtage**.
 - 1/3 de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres au droit des **vues principales** et des terrasses (*croquis 20*) ;
 - 3 mètres au droit des **murs aveugles** ou **semi-aveugles** (*croquis 21*) ;
lorsque la hauteur des constructions est supérieure à 8 mètres au **faîtage**.
 - 3 mètres au droit des **vues principales** et des terrasses (*croquis 18*) ;
 - 2 mètres au droit des **murs aveugles** et **semi-aveugles** (*croquis 19*) ;
dans le cas d'extensions de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.O.S.

Dans le cas de **façade** dont seule une partie correspond à la définition de **murs aveugles** ou de **murs semi-aveugles**, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1,50 mètre à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le **prospect** correspondant aux **murs aveugles** ou **semi-aveugles** (*croquis 22*).

Ces reculs sont obligatoires :

- pour les constructions à vocation d'**activité économique** pouvant générer une nuisance notable pour l'environnement limitrophe, qu'elle soit de nature sonore ou susceptible de générer vibrations ou trépidations ;
- vis-à-vis d'une des **limites latérales** pour les **terrains** dont la largeur sur rue est supérieure à (*croquis 23*) :
 - => 12 mètres en S.U.1a ;
 - => 20 mètres en S.U.1b, c **et en S.U.1.ca** ;
 - => 30 mètres en S.U.1d.

Cette règle ne concerne pas les **terrains** situés aux angles de rues.

Article U.1-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance imposée entre deux constructions non contiguës est au minimum de :

- 6 mètres au droit des **vues principales** et des terrasses (*croquis 24*) ;
- 3 mètres entre deux **murs aveugles** ou **semi-aveugles** (*croquis 25*) ;
lorsque la hauteur de la construction au **faîtage** est inférieure ou égale à 8 mètres.

- 8 mètres au droit des **vues principales** et des terrasses (*croquis 26*) ;
- 3 mètres entre deux **murs aveugles** ou **semi-aveugles** (*croquis 27*) ;
lorsque la hauteur de la construction au **faîtage** est supérieure à 8 mètres.

8.2. Aucune distance n'est imposée pour les constructions contiguës, à l'exception des constructions collectives à usage d'habitation lorsque deux appartements différents se font face (*croquis 28*). Dans ce cas, les reculs prescrits à l'article 8.1. s'appliquent.

8.3. Dans le cas de **façades** dont seule une partie correspond à la définition de **murs aveugles** ou **semi-aveugles**, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de **façade** de 1,50 mètre à compter de la dernière **baie**. Au-delà, on applique le **prospect** correspondant aux **murs aveugles** ou **semi-aveugles** (*croquis 28*).

Article U.1-9 - Emprise au sol

9.1. Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :

- les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public ;
- les **aménagement**s, les **changements de destination** ou **extensions** des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.O.S. ;
- les **terrains** d'une taille inférieure ou égale à 150 m², situés à l'angle de 2 **voies** quel que soit leur statut.

9.2. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 60% de la surface du **terrain** en S.U.1a ;
- 70% de la surface du **terrain** en S.U.1b, c **et en S.U.1. ca** ;
- 80% de la surface du **terrain** en S.U.1d, et dans tout le secteur dans chacun des cas suivants:
 - => si le **terrain** ne reçoit pas de logement ;

=> si la **profondeur** du **terrain** est inférieure ou égale à 15 mètres sur toute sa largeur ;

9.3. Dans le cas particulier de **lotissement** à usage dominant d'habitation, la division en lots qui peut en découler, doit respecter l'article 9.2.

Article U.1-10 - Hauteur des constructions

10.1. Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :

- les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d' un service public ;
- les **éléments architecturaux** intégrés à une composition paysagère et urbaine d'ensemble dans le mesure où ils ne génèrent aucune gêne notable pour leur environnement proche ;
- les **aménagements, changements de destination** des constructions existantes.

10.2. Sous réserve des hauteurs spécifiques indiquées sur le plan figurant à l'article 10.2 du règlement U.P.P. et à l'annexe au règlement n°3, la **hauteur maximale** des constructions, y compris les édicules techniques, hormis les cheminées, les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

a) sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'**alignement** :

- En S.U.1a
9 mètres, (*croquis 29*)
- En S.U.1b
15 mètres, -(*croquis 30*)
- En S.U.1c et en S.U.1ca
18 mètres, (*croquis 31*)
- En S.U.1d
14 mètres au **faîtage** des toitures en pentes ;
12 mètres à l'acrotère pour les **toitures-terrasses** (*croquis 32*)

b) au-delà de 25 mètres :

- En S.U.1a
9 mètres, (*croquis 29*)
- En S.U1.b
12 mètres, (*croquis 30*)
- En S.U.1c et en S.U.1ca
15 mètres, (*croquis 31*)

- En S.U.1d
12 mètres au **faîtage** des toitures en pentes;
9 mètres à l'acrotère pour les **toitures-terrasses**(*croquis 32*) .

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.

- 10.3. La **hauteur maximale** de la **façade** sur l'**alignement** d'une **voie** inférieure à 6 mètres de large est de 8 mètres (*croquis 33*).
- 10.4. Pour les **terrains** inférieurs à 150 m² il est admis un dépassement de 1,50 mètres de la **hauteur maximale** du secteur pour la réalisation d'un garage semi-enterré. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée est alors au plus situé à 1,50 mètre du **terrain** naturel (*croquis 34*).
- 10.5. Dans le cas particulier de **lotissement** à usage dominant d'habitation dont la surface des lots est inférieure ou égale à 130 m² et situés en S.U.1b, S.U.1c **et en S.U.1ca**, la **hauteur maximale** des constructions ne peut dépasser un étage sur rez-de-chaussée + **combles aménageables**, soit 9 mètres.

Article U.1-11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

- 11.1. Prescriptions concernant les matériaux
- 11.1.1. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une **extension** ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Cette disposition est également opposable aux clôtures.
- 11.2. Les **façades** des constructions, visibles depuis l'espace public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter plus de 2/3 de bardage métallique et / ou de verre réfléchissant.
- 11.3. Les **façades** des constructions situées sur un **terrain** d'angle, et à l'**alignement** de **voies** supérieures à 6 mètres doivent comporter des **baies**.
- 11.4. La destruction, la dépose ou le camouflage de sculptures ou d'ornementation remarquables existantes sur une construction sont interdits.
- 11.5. Les édicules techniques sont compris dans le volume bâti.

11.6. Prescriptions concernant les clôtures

11.6.1. Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie. Les parties pleines sont admises dans la limite de (**croquis 35**) :

- En S.U.1.a :
Un tiers de la surface de la clôture.
- En S.U.1 b, c, ca et d :
La moitié de la surface de la clôture.

Toutefois, dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines sont prescrites.

11.6.2. La hauteur des clôtures sur rue et sur les **limites séparatives** est limitée à 2,10 mètres. Si la clôture est édifiée sur une pente, elle ne peut excéder 2,50 mètres en aucun point (**croquis 36**).

11.6.3. Ces prescriptions ne sont pas opposables si la clôture est constituée par un **mur à pêches**.

11.7. Au cas où un ou plusieurs **murs à pêches** seraient présents sur le **terrain** ou sur ses limites, un plan descriptif en indiquant la localisation, la nature et l'état doit être joint à la demande de permis de construire, afin de faire état du patrimoine existant sur le **terrain**.

11.8. Dans le cas d'**extension** ou de travaux à effectuer sur un **mur à pêches** existant non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- la hauteur initiale du mur doit être conservée ;
 - les matériaux utilisés doivent **s'harmoniser** avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- Les dispositifs à claire-voie seront autorisés.

S'il est intégré à une construction, seule la condition **d'harmonisation** des matériaux est exigée.

Article U.1-12 - Stationnement

- 12.1. Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les **terrains** recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi n°90-149 du 31 Mai 1990, et à l'article L.123-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- 12.2. En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la **S.H.O.N.** des constructions existantes, y compris en cas de **changement de destination**. Elles s'appliqueront par contre à toute **S.H.O.N.** supplémentaire supérieure à 100 m².
- 12.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des **voies** publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des **voies** environnantes.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de **(croquis 37)**:

- 2,30 mètres ;
 - 2,60 mètres contre un mur ou une clôture ;
 - 2,90 mètres entre deux murs ou clôtures ;
- une longueur de 5 mètres et une superficie de 21 m² y compris les **accès**.

- 12.4. Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

12.4.1. Cas général

Il est exigé 1 place de stationnement véhicule pour 100 m² de **S.H.O.N.**

Pour les opérations mixtes : logements-**activités économiques**, un abattement de 15% sera autorisé sur le nombre de places nécessaires au logement, à condition que le nombre total de places exigées par l'opération soit supérieur au nombre de places nécessaires si les logements avaient été réalisés seuls.

12.4.2. Cas particuliers

- Hôtels : 1 place de stationnement véhicule pour 3 chambres ;
et
1 emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres.
- Équipements : ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel ...). Un minimum de 1 place pour 200 m² de **S.H.O.N.** est exigé.

12.4.3. Lorsqu'il ne peut être satisfait à l'obligation d'aménager sur le **terrain** d'assiette de l'opération, ou sur un autre **terrain** situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se

dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon à moins de 300 mètres du **terrain** de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon à moins de 300 mètres de l'opération, pour les surfaces de stationnement qu'il lui font défaut,
- soit, le cas échéant, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

12.5. Livraisons

Les établissements de plus de 250 m² de **S.H.O.N.**, recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur **terrain**, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

12.6. Deux roues

12.6.1. Il est exigé 2 m² pour 100 m² de **S.H.O.N.** pour les **équipements publics**, les immeubles collectifs et les **activités économiques**.

12.6.2. En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

Article U.1-13 - Espaces libres et plantations

13.1. Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, sous réserve du respect de l'article 13.2 :

- les **aménagement, changements de destination** et **extensions** de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.O.S.;
- les **terrains** recevant des **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public ;
- les **terrains** situés à l'angle de deux **voies**, quel que soit le statut de ces **voies**, dont la superficie totale est inférieure ou égale à 150 m².

13.2. Les **espaces boisés classés** figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les **terrains cultivés à protéger** en milieu urbain figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-9.

13.3. Un document graphique décrivant le traitement des **accès** et des abords (traitement des sols végétalisés ou minéral, emplacement des arbres projetés, description des clôtures en **limites séparatives** et fonds de parcelle), la situation à l'achèvement des travaux et à terme des plantations d'arbres de haute tige doit être joint à la demande de permis de construire (**croquis 38**).

13.4. Sur les **terrains** d'une superficie supérieure à :

- 350 m² en S.U.1a ;
- 500 m² en S.U.1b ;
- 800 m² en S.U.1c **et en S.U.1ca** ;
- 1 000 m² en S.U.1d ;

les abattages d'**arbres à grand développement** ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des **accès** nécessaires. Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à haute tige qui, à l'âge adulte, sera d'importance équivalente.

13.5. Les espaces verts comptent pour au moins :

- 30% de la superficie totale du **terrain** en S.U.1.a ;
- 20% de la superficie totale du **terrain** en S.U.1b c **et en S.U.1ca** ; ;
- 10% de la superficie totale du **terrain** dans chacun des cas suivants :
 - => si le terrain ne reçoit pas de logements ;
 - => si la profondeur du **terrain** est inférieure ou égale à 15 mètres sur toute sa largeur ;
 - => dans tous les cas en S.U.1d.

13.6. Pour être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts, les aménagements paysagers sur dalle doivent comporter une épaisseur minimum de terre de 0,60 mètre. En outre, les dalles ne doivent pas dépasser une hauteur supérieure à 4 mètres au-dessus du sol naturel, épaisseur de **terrain** comprise. Ils ne peuvent pas compter pour plus de 50% du pourcentage d'espaces verts fixés à l'article 13.5.

13.7. Les **marges de reculement** et retraits de constructions par rapport à l'**alignement** sont aménagés et principalement traités en espaces verts.

13.8. Les espaces verts doivent comporter un minimum de un **arbre à petit ou moyen développement** par 80 m² d'espaces verts. Les plantations sont réalisées dans des espaces en pleine terre sauf tolérance inscrite à l'article 13.6.

13.9. Les places et parcs de stationnement à l'air libre doivent recevoir un traitement paysager. Les parcs de stationnement doivent être plantés au minimum d'un **arbre à petit ou moyen développement** pour 4 places de stationnement.

■ SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.1-14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

14.1. Le **Coefficient d'Occupation du Sol** (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à :

- 0,8 en S.U.1a ;
- 1,2 en S.U.1b ;
- 1,4 en S.U.1c ;
- **2,5 en S.U.1ca ;**
- 2 en S.U.1d.

Il est toutefois limité à 0,8 pour les constructions à usage d'habitation en S.U.1d.

En cas de **transformation** ou d'**extension** de constructions à usage d'habitation existant à la date d'opposabilité du présent P.O.S., le C.O.S. applicable est augmenté dans la limite d'une **transformation** ou d'une **extension** de 20 m² de S.H.O.N. maximum par logement existant à cette même date, même en cas de regroupement de logements.

14.2. Cette limitation n'est pas applicable :

- aux équipements publics ;
- aux **terrains** dont la superficie est inférieure ou égale à 150 m², et situés à l'angle de deux **voies** ;
- à l'intérieur de la bande de constructibilité des gabarits spécifiques identifiés à l'article 10.2. du règlement U.P.P. et à l'annexe au règlement n°3.

Dans ces cas, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article U.1-15 - Dépassement du C.O.S.

Sans Objet