



Établissement public territorial  
Métropole du Grand Paris

# PLAN LOCAL D'URBANISME



*Nul ne sort de Suresnes qui  
souvent n'y revienne*

## S U R E S N E S

**Pièce  
n° 1.2**

**R A P P O R T D E P R E S E N T A T I O N**  
**Partie 2 : Choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables et justifications du zonage et du règlement**

**Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil  
municipal du 26 septembre 2013**

**Dernière modification approuvée par délibération du Conseil  
de territoire du 29 septembre 2020**



# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....</b>	<b>5</b>
1.1. RAPPEL DE LA CHRONOLOGIE DES DOCUMENTS D'URBANISME .....	5
1.2. LES OBJECTIFS DU PLU .....	5
1.3. DU DIAGNOSTIC AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....	5
1.4. OBJECTIFS NATIONAUX ET SUPRACOMMUNAUX.....	7
1.5. L'ELABORATION DU PADD A PARTIR DES PISTES DE REFLEXION .....	8
1.6. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	14
 <b>CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATIONS DES ZONES DU PLU.....</b>	<b>16</b>
2.1. PRESENTATION DES ZONES .....	17
2.2. LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, PROTEGER OU CREER .....	28
2.3. LES ELEMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-7 <sup>EME</sup> DU CODE DE L'URBANISME .....	28
2.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES ET LOCALISATIONS D'EQUIPEMENTS .....	29
2.6. LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL .....	30
2.7. LES LINEAIRES COMMERCIAUX.....	30
2.8. LES REGLES PARTICULIERES D'IMPLANTATION ET DE HAUTEURS.....	30
 <b>CHAPITRE 3 : LE MOTIF DES REGLES APPLICABLES .....</b>	<b>32</b>
<b>3.1. LES MOTIFS GENERAUX .....</b>	<b>32</b>
3.1.1 Les enjeux du règlement .....	32
3.1.2 Les imprécisions du POS actuel .....	32
3.1.3 Le passage de l'actuel POS au PLU .....	32
<b>3.2. LES ZONES URBAINES.....</b>	<b>33</b>
3.2.1 Les règles communes à l'ensemble des zones urbaines .....	33
3.2.2 ZONE UA .....	48
3.2.3 zone UB .....	57
3.2.4 zone UC .....	68
3.2.5 zone UD .....	77
3.2.6 zone Ue.....	85
3.2.7 ZONE UM.....	89
3.2.8 ZONE UPM 1 (zone recouvrant les principaux bâtiments de l'Hôpital Foch) .....	93
3.2.9 ZONE UPM 2 .....	97
3.2.10 ZONE UPM 3.....	106
3.2.11 ZONE UPM 4.....	113
3.2.12 ZONE UPM 5.....	123
3.2.13 ZONE UPM 6.....	128

<b>CHAPITRE 4 : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>133</b>
<b>4.1. LA DEMARCHE ECO-EXEMPLAIRE .....</b>	<b>133</b>
<b>4.2. LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES COMPOSANTES PAYSAGERES DE SURESNES .....</b>	<b>134</b>
4.2.1. La topographie .....	134
4.2.2. Le patrimoine paysager .....	134
<b>4.2. LA CONSOMMATION D'ESPACES .....</b>	<b>135</b>
<b>4.3. LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DES FORMES URBAINES .....</b>	<b>135</b>
4.3.1. Le patrimoine architectural .....	135
4.3.2. Les formes urbaines des quartiers .....	136
<b>4.4. LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS ET NUISANCES .....</b>	<b>137</b>
<b>4.5. LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS ..</b>	<b>138</b>
<b>4.6. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES.....</b>	<b>138</b>
<b>4.7. Les effets du PLU sur la démographie .....</b>	<b>139</b>
<b>4.8. Les effets du PLU sur l'économie .....</b>	<b>139</b>
<b>4.9. Les effets du PLU en matière d'équipements .....</b>	<b>139</b>

# **CHAPITRE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

## **1.1. RAPPEL DE LA CHRONOLOGIE DES DOCUMENTS D'URBANISME**

Le Plan d'Occupation des Sols de Suresnes a été approuvé le 20 juin 2000.

Le 19 octobre 2011 le Conseil Municipal a délibéré en faveur d'une révision du PLU.

## **1.2. LES OBJECTIFS DU PLU**

La délibération du 22 février 2010 indiquait par ailleurs les objectifs de la révision :

- 1 - Préserver l'identité suresnoise et assurer un développement urbain équilibré et durable
- 2 - Introduire des prescriptions exigeantes en termes de qualité environnementale du bâti
- 3 - Maintenir une réelle mixité sociale sur le territoire de Suresnes en favorisant les parcours résidentiels grâce à une offre de logements diversifiée
- 4 - Renforcer l'attractivité du territoire suresnois, tout en confortant le développement économique en lien avec les grandes dynamiques métropolitaines
- 5 - Améliorer la mobilité urbaine
- 6 - Préserver et mettre en valeur l'environnement par une gestion économe des ressources naturelles
- 7 - Engager une réflexion sur le développement de la commune dans le cadre des nouvelles solidarités et dynamiques intercommunales et nationales

A partir de ces objectifs d'aménagement et des conclusions apportées par le rapport de présentation 1ère partie dans le chapitre « besoins répertoriés », le PADD a été progressivement établi et nourri.

## **1.3. DU DIAGNOSTIC AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Les réflexions conduites lors du diagnostic, le nouveau contexte législatif (Grenelle de l'Environnement...) et la concertation menée par la Ville ont conduit à dresser un panorama des différents enjeux pour le développement de Suresnes.

Le diagnostic du P.L.U. a permis d'analyser la situation en matière de démographie, de logements, d'emploi, d'économie et d'équipements ainsi que l'état initial de l'environnement. Ce diagnostic a permis de définir les besoins répertoriés dans ces différents domaines.

Suresnes est une ville disposant de nombreuses qualités : une localisation stratégique aux portes de Paris et dans la proximité économique de pôles d'envergure régionale et un cadre de vie de qualité.

Avec un territoire fortement urbanisé, des opportunités foncières rares, et un renouvellement urbain enclenché depuis plus de 30 ans, l'enjeu pour la ville de Suresnes, est aujourd'hui de préserver le cadre de vie des habitants et de maintenir les grands équilibres démographiques, économiques et sociaux. Pourtant, Suresnes reste en mouvement et continue d'évoluer. De nouveaux défis s'offrent à la ville de demain, et Suresnes souhaite y répondre tout en confortant son engagement dans la voie du développement durable.

En matière de développement urbain, le PLU doit s'attacher à la fois à préserver les identités de chaque quartier et à permettre l'évolution du tissu, qu'il s'agisse d'un tissu collectif, pavillonnaire ou mixte. Avec un territoire entièrement urbanisé (à l'exception du Mont-Valérien), le PLU cherchera à poursuivre la politique de renouvellement urbain et d'optimisation du foncier, engagée dans le cadre du POS et également à favoriser l'évolution du tissu pavillonnaire dans le respect des formes existantes.

L'analyse du patrimoine paysager fait état de la nécessité de préserver le Mont-Valérien, principal espace naturel de la ville, et le parc du Château. Cette analyse a également mis en lumière l'importance des coteaux et du tissu pavillonnaire de la ville dans la qualité du cadre paysager de la commune.

L'analyse démographique a permis de constater une croissance soutenue de la population depuis plus de 20 ans, une évolution qui se retrouve dans la croissance de la construction. Cette attractivité nécessite une adaptation des équipements à la croissance démographique attendue.

Ces conclusions ont donné forme aux orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

Un certain nombre d'enjeux ont pu ainsi être mis en lumière :

- La raréfaction des opportunités foncières, avec un renouvellement urbain déjà bien entamé sur la ville (notamment au travers de nombreuses ZAC, mais également de manière spontanée le long des grands axes),
- la gestion de la croissance démographique en rapport avec l'offre d'équipement,
- le maintien du cadre de vie,
- le développement durable devenu un enjeu incontournable, et mis en avant sur la ville au travers de la démarche éco-exemplaire

Ce panorama détermine ainsi un ensemble de problématiques dont la réponse, exprimée par la collectivité, constitue la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme : le projet d'aménagement et de développement durables.

Ce projet représente à la fois la politique urbaine à entreprendre par la Ville dans un horizon de dix ans et l'expression à l'échelle du territoire des priorités nationales telles que définies par le législateur dans le Code de l'Urbanisme. Il s'articule par ailleurs avec l'ensemble des orientations définies par les documents de planifications supra-communales, également applicables au territoire de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables représente une synthèse :

- une synthèse des choix effectués par la Ville, au vu des éléments d'analyse exposés ci-dessus, une analyse débattue avec l'ensemble des concitoyens ;
- une synthèse de l'application des contraintes et des options choisies à l'échelle supra communale, régionale et nationale ;
- une synthèse des avis exprimés par l'ensemble des personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet se décompose en quatre axes, déclinant chacune les grandes options à prendre pour mener la politique urbaine de Suresnes dans les dix années à venir. Ces options se fondent sur le constat partagé de la nécessité d'une croissance équilibrée de la population, en regard de l'évolution démographique récente.

L'exécution de ce projet et des orientations qui le composent est l'objet du règlement d'urbanisme et du document graphique qui sont la traduction concrète de la politique urbaine telle que dessinée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **1.4. OBJECTIFS NATIONAUX ET SUPRACOMMUNAUX**

Le projet urbain de Suresnes, exprimé par le projet d'aménagement et de développement durables et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement) doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent :

1. l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
3. l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages...).

La politique urbaine de Suresnes s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. En application des articles L.111-1, L.111-1-1 et L.123-1 (avant-dernier alinéa), la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994, en cours de révision ;
- le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral n° 2000-2880 du 15 décembre 2000, en cours de révision ;
- le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien (en cours d'élaboration), reprenant les objectifs du SDRIF.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation – le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale. Cette fonction est affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé le 26 avril 1994, définit la commune de Suresnes comme un espace urbanisé, à l'exception du parc du Château et du Mont-Valérien qui sont classés en espaces paysagers ou espaces verts. Le « porter à connaissance de l'Etat », document précisant l'ensemble des informations utiles à l'élaboration du PLU, indique que « le PLU sera compatible avec les orientations du schéma directeur. »

Par ailleurs, le SDRIF révisé et arrêté en octobre 2012, prévu pour être adopté en Conseil d'Etat en 2014, confirme ces destinations et identifie deux secteurs à fort potentiel de densification

Le Plan Local de l'Habitat, en cours d'élaboration, déterminera le rythme de construction sur le territoire de la CAMV en tenant compte des efforts de constructions très importants réalisés au cours des dernières années.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU prend en compte l'ensemble de ces orientations.

## **1.5. L'ELABORATION DU PADD A PARTIR DES PISTES DE REFLEXION**

Quatre axes ont été définis pour guider le développement de Suresnes pour les 10 prochaines années. Ces axes se veulent transversaux, mêlant à la fois les thématiques urbaines, démographiques, environnementales..., afin de définir un projet de ville cohérent.

1. Préserver l'identité suresnoise
2. Ancrer la ville de Suresnes dans les nouvelles dynamiques territoriales
3. Conforter Suresnes dans ses fonctions : habiter, vivre et travailler
4. Faire de Suresnes une ville éco-exemplaire

Ces grandes orientations constituent le cadre de référence de l'ensemble du dossier de PLU.

### **Axe 1 : PRESERVER L'IDENTITE SURESNOISE**

La ville de Suresnes, concernée depuis de nombreuses années par des opérations de renouvellement urbain, souhaite affirmer la préservation de l'identité suresnoise comme un axe structurant de son projet de ville. Elle définit ainsi l'importance que les nouvelles opérations, indispensables à l'évolution de la ville, s'inscrivent dans le tissu existant en respectant ces principales caractéristiques.

#### **- Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines de chaque quartier**

Le PLU entend être la traduction de la diversité des tissus suresnois, en maintenant un zonage et un règlement adapté aux spécificités de chaque quartier.

La mixité qui fondent l'identité de nombre de quartiers à Suresnes est maintenue et renforcée au travers des articles 1 et 2 du règlement.

L'animation commerciale qui caractérise le centre et du secteur Caron-Jaurès sera protégée par le biais de linéaires commerciaux.

#### **- Poursuivre les actions de renouvellement urbain, notamment le long des axes principaux**

Le renouvellement est un axe majeur pour le développement de Suresnes dans les prochaines années. Il constitue d'ores et déjà depuis plusieurs années le principal levier de développement de la ville, avec notamment la valorisation des friches industrielles dans le bas de Suresnes. Aujourd'hui, la mutation des anciens sites industriels s'achève.

Dans les prochaines années, le renouvellement urbain se concentrera essentiellement le long des principaux axes de circulations, dans la continuité des mutations engagées dans le cadre du POS.

L'objectif est de permettre une recomposition du paysage urbain cohérente et harmonieuse. Des zones à forte constructibilité seront ainsi maintenues le long des principaux axes, et notamment le long du boulevard de Lattre de Tassigny et le long de la route des Fusillés de la Résistance.

L'essentiel du bas de Suresnes est également classée dans une zone mixte dont les règles favorisent les mutations spontanées au sein du tissu.



Des zones de plan de masse sont maintenues sur quelques secteurs clés, notamment le secteur Caron-Jaurès en entrée de ville afin de poursuivre le renouvellement engagé.

D'autres secteurs de plan de masse sont au contraire supprimés de manière soit à libérer de la constructibilité dans les secteurs que les zones UPM avait figés, soit à permettre l'évolution des secteurs ayant mutés dans le cadre de zone UPM selon les règles générales du PLU.

#### **- Embellir la ville en qualifiant les espaces publics**

La ville de Suresnes est soucieuse d'offrir des espaces publics de qualité. Le PLU traduit cette volonté, notamment par le biais d'Emplacements Réservés, qui permettent à la ville d'accroître l'espace public et favorisent les actions de requalification.

Plusieurs Emplacements Réservés répondent à des projets d'élargissement de voirie ou d'aménagement de places publiques. Un emplacement réservé est notamment maintenu sur les quais de Seine. Il correspond à la deuxième phase de requalification de la RD7.

Afin de permettre le réaménagement paysager de la place de Paix, le PLU supprime un Espace Boisé Classé.

#### **- Valoriser le patrimoine bâti et paysager**

La valorisation du patrimoine, qu'il soit bâti ou paysager, est une préoccupation majeure de la ville de Suresnes, en témoigne la procédure d'élaboration de l'AVAP, menée parallèlement à la procédure de PLU.

Dans le cadre du PLU, cet objectif se traduit en premier lieu par la protection de plusieurs bâtiments remarquables au titre de l'article L123-1-5-7<sup>ème</sup>. Plusieurs espaces paysagers sont également protégés au titre de ce même article. Le Mont-Valérien et le parc du Château, qui constituent les deux espaces verts majeurs de la ville, font l'objet au PLU d'une protection par le biais d'un classement EBC.

D'une manière plus générale, le PLU porte une attention particulière à la préservation du grand paysage. La ville de Suresnes s'est développée sur une topographie marquée qu'il convient de mettre en valeur par une intégration des bâtiments à leur contexte mais aussi par le dégagement de vues sur le paysage. Le caractère aéré des coteaux joue un rôle important dans la perception de la ville de Suresnes depuis l'extérieur. Les transparences permettent également de préserver des vues remarquables vers le bois de Boulogne, Paris et la Défense. Afin de valoriser ce paysage, les caractéristiques pavillonnaires des coteaux sont maintenues. Cette orientation fait l'objet de dispositions du règlement, qui limite les hauteurs maximales et fixe une emprise au sol limitée.

### **Axe 2 : ANCRER LA VILLE DE SURESNES DANS LES NOUVELLES DYNAMIQUES TERRITORIALES**

La ville de Suresnes, consciente que son projet de ville doit s'écrire à différentes échelles, inscrit comme deuxième axe du PADD la volonté de prendre pleinement part aux nouvelles dynamiques territoriales.

#### **- S'inscrire dans la dynamique d'emploi de la Défense**

Compte tenu de sa position stratégique, la ville de Suresnes affirme la volonté d'être un pôle économique important des Hauts-de-Seine, et complémentaire au quartier d'affaires voisin de la Défense. A cet égard, le PLU confirme la mixité du territoire, en autorisant les activités dans toutes les zones.

#### **- Prendre place dans le projet du Grand Paris**

Le projet du Grand Paris est une opportunité majeure de développement pour les villes desservies. Suresnes, étant à environ 600m de la gare la plus proche projetée, sollicite des solutions complémentaires de transport en commun.

Dans ce contexte, la ville de Suresnes réaffirme la nécessité de bénéficier d'un prolongement de la ligne 2 du métro parisien jusqu'à Suresnes, ainsi que d'un renforcement du réseau de transport local, et notamment la mise en site propre de la ligne 244.

L'amélioration des transports en commun à Suresnes est un préalable nécessaire à la diminution de la place de la voiture sur le territoire.

**- S'engager pour un développement cohérent au niveau de la Communauté d'Agglomération du Mont Valérien en poursuivant des objectifs partagés et en mettant en œuvre de nouvelles solidarités intercommunales.**

Suresnes est membre de la Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien (CAMV). Le Plan Local de l'Habitat de la CAMV est en cours d'élaboration. Dès à présent, la ville de Suresnes tient à prendre en compte les premiers travaux effectués. Ainsi les perspectives de développement, et notamment les objectifs de construction répondent aux perspectives de développement de la CAMV.

Le PLU s'attache à traduire cet objectif au travers du zonage et du règlement. Les règles de constructibilité incitatives des zones UB permettent notamment de répondre à ces perspectives. La suppression du COS en zone pavillonnaire et zones de collectifs participent également à cet objectif.

### **Axe 3 : CONFORTER SURESNES DANS SES FONCTIONS : HABITER, VIVRE ET TRAVAILLER**

La ville de Suresnes définit le principe de mixité fonctionnelle comme une orientation majeure de son projet de ville à décliner dans chaque zone de son territoire.

**- Assurer un développement résidentiel équilibré qui garantisse le niveau d'équipements et de services à la population**

Suresnes, tenant compte de la réceptivité de son territoire, fait le choix de maîtriser sa croissance démographique pour être en capacité de maintenir la qualité de vie de ses habitants et de répondre à leurs besoins.

Le rythme de construction correspondra globalement à la mise en chantier spontanée (hors ZAC) évaluée au cours de ces dernières années. Il découle donc de l'application des règles du POS. Ainsi, le PLU confirme les principales règles du POS afin de maintenir ce rythme de construction spontanée dans le diffus.

**- Affiner les parcours résidentiels**

La population suresnoise se caractérise par une taille de ménage faible mais en progression. Cette composition des ménages reflète les caractéristiques du parc d'habitat.

Au cours des dernières années, la construction de grands logements a augmenté, mais reste insuffisante pour répondre pleinement à la logique de parcours résidentiel.

Pour accompagner cette évolution favorable, le PLU instaure une règle encadrant la typologie des logements dans les opérations de collectifs. En application des dispositions prévues par l'article L.123-5-15° du Code de l'Urbanisme, les opérations neuves devront comporter une proportion minimale de 50 % de logements de trois pièces ou plus.

**- Maintenir une réelle mixité sociale à l'échelle de la ville**

Avec plus de 37% de logements sociaux, la ville de Suresnes affiche une mixité sociale réelle, intégrée et répartie à l'échelle de la ville, qui répond aux objectifs de la loi SRU.

La ville de Suresnes entend poursuivre son action en faveur de la construction sociale et inscrit dans son projet de ville un objectif de construction de 20% de logements sociaux sur la production globale de logements dans les années à venir.

Le PLU traduit cette volonté au travers de différents moyens : soit en instaurant un bonus de constructibilité pour le logement social, comme c'est le cas sur l'îlot Emile Duclaux, soit en imposant la construction de logements sociaux, comme c'est le cas sur certains secteurs ciblés, notamment aux abords de résidences d'habitat social, pour permettre leur développement maîtrisé.

#### **- Conforter les centralités par le maintien des commerces et de l'artisanat de proximité**

A Suresnes, le commerce et l'artisanat de proximité font face à la concurrence de pôles commerciaux voisins d'envergure, comme le montre l'analyse. La ville de Suresnes porte donc une attention particulière au maintien du commerce et de l'artisanat sur son territoire. A cet effet, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité a été instauré sur le cœur de ville, la rue de Verdun et les axes Vaillant et Jaurès.

Dans le cadre de son projet de ville, la commune de Suresnes réaffirme donc la volonté de conforter les polarités existantes.

Dans ce sens, le PLU introduit des linéaires commerciaux protégés, le long desquels tout changement de destination des commerces et locaux d'artisanat est interdit.

Cette mesure, relativement contraignante, est limitée aux secteurs à très forte densité commerciale. Elle doit permettre de préserver l'animation de ces lieux de vie.

Au-delà de cette mesure localisée, le PLU entend favoriser le commerce et l'artisanat sur l'ensemble du territoire. Il fixe ainsi des règles particulières de hauteur et d'emprise pour favoriser l'implantation de commerce et d'artisanat en rez-de-chaussée des constructions nouvelles.

#### **- Poursuivre le développement économique pour maintenir le taux d'emploi sur le territoire et le niveau de recettes de la communauté d'agglomération.**

La ville de Suresnes dispose d'un taux d'emploi favorable de 1,14, qu'elle souhaite maintenir. Le PLU permet de répondre à cet objectif en définissant un principe de mixité sur l'ensemble de son territoire.

La mise à niveau du patrimoine le plus obsolète est encouragée, au travers de dispositions permettant sa restructuration.

#### **- Réduire les fractures urbaines, favoriser les perméabilités inter-quartiers et garantir une gestion harmonieuse des transitions entre les différentes fonctions et formes urbaines**

L'analyse a mis en exergue la diversité des tissus urbains, la mixité des fonctions, la présence de polarités centrales ou secondaires...

La ville souhaite conserver ce « patchwork » qui crée l'identité suresnoise tout en renforçant les liens entre les différentes entités.

A cet effet, la ville travaille depuis plusieurs années sur l'espace public. Il s'agit à la fois de gommer les fractures urbaines et de mieux partager l'espace public entre les usagers. Le PLU permet, au travers de plusieurs Emplacements Réservés, de poursuivre les actions engagées en vues d'améliorer la qualité des espaces publics.

Le renforcement des liens entre les différents tissus doit également s'accompagner d'une attention particulière quant aux zones de transition. La ville a souhaité instaurer de nouvelles dispositions dans son règlement d'urbanisme afin de gérer cette problématique. Ainsi des bandes de transitions de hauteurs ont été mises en place en limite du tissu pavillonnaire.

### **FAIRE DE SURESNES UNE VILLE ECO-EXEMPLAIRE**

Suresnes porte une attention particulière au développement durable de son territoire. Après avoir développé une démarche éco-exemplaire sur son territoire, la ville de Suresnes inscrit cette démarche au cœur de son projet de ville.

## **Energie, ressource**

### **- Favoriser une gestion économe des ressources (gestion de l'eau, des déchets, ...)**

La gestion de l'eau est un enjeu fort de l'aménagement du territoire, que la commune a souhaité souligné dans son projet de ville et traduire par des dispositions réglementaires. Notamment, les eaux pluviales devront être en priorité infiltrées sur la parcelle, ou stockées puis réutilisées si la nature du sol ne permet pas l'infiltration. Les toitures végétalisées sont préconisées. Afin d'inciter à la réalisation de toitures terrasses, ces dernières seront prises en compte dans le calcul des espaces verts. Des normes de pleine terre sont également introduites au règlement.

De la même manière, la problématique de gestion des déchets est intégrée au PLU, à travers l'article 4, qui impose la réalisation de locaux poubelles adaptés, pour toutes nouvelles constructions de plus de deux logements.

### **- Impulser une politique volontariste en matière de performance énergétique du bâti.**

La ville de Suresnes se veut exemplaire depuis plusieurs années sur la mise en œuvre de performances énergétiques sur son patrimoine.

A l'avenir, la ville se fixe comme objectifs de poursuivre ses efforts en matière de performance énergétique, et inscrit donc cette orientation au cœur de son projet de ville.

Au travers du PLU, des dispositions sont notamment intégrées pour favoriser l'isolation des bâtiments existants.

## **Mobilité**

### **- Conforter les pôles multimodaux**

La question de la mobilité est une question centrale à Suresnes. La ville s'attachera à favoriser l'inter-modalité en aménageant l'espace public autour des gares de tramway et de transilien de manière à rapprocher les différents modes de transports. A l'échelle de la ville, d'autres micro-pôles multimodaux (Bus/Vélib'/Autolib' par exemple) nécessiteront également une attention particulière.

Afin de favoriser l'utilisation des transports en commun, les normes de stationnement définies par le PLU sont réduites autour des principales gares de la ville.

Au règlement, de nouvelles normes de stationnement vélos sont introduites afin de favoriser la circulation cycle et l'intermodalité sur le territoire.

### **- Poursuivre les actions de pacification de l'espace public (pistes cyclables, zones de rencontre, zones 30, voies de bus...)**

L'analyse a montré le travail effectué depuis plusieurs années sur l'espace public. Le PLU permet, au travers de plusieurs Emplacements Réservés, de poursuivre les actions engagées en vue d'améliorer la qualité des espaces publics. Notamment, le PLU maintient un Emplacement Réservé le long du boulevard Henri Sellier, répondant à un projet de voie de bus dédiée.

D'autres actions de pacification projetées concernent l'espace public et ne nécessitent donc pas d'emplacements réservés.

### **- Proposer une offre (et des normes) de stationnement en cohérence avec le niveau de transport en commun**

A Suresnes, malgré la proximité de Paris et un réseau de transport développé, le taux de motorisation, de 0.73, reste élevé et génère des problèmes de stationnement. L'absence de lien fort direct en transport en commun vers Paris explique cette situation.

Pour lutter contre le stationnement ventouse de riverains sur la voie publique, la ville de Suresnes pourrait envisager de généraliser, à l'ensemble du territoire, le stationnement payant résidentiel.

Par ailleurs, les normes de stationnement du POS sont, d'une manière générale, maintenues au PLU. L'application de ces normes conduit à la réalisation d'environ 1,2 place par logement (moyenne sur les opérations récentes réalisées), ce qui représente un compromis entre forte attente des habitants en matière de stationnement et objectifs supra-communaux de réduction du stationnement.

A proximité des transports en commun, les normes de stationnement sont réduites afin d'encourager leur usage.

Cette disposition, associée aux différents aménagements doux, contribue à freiner l'utilisation de la voiture et à améliorer la situation du stationnement sur la ville.

### ***Aménagement***

#### **- Favoriser la densification lors des opérations de renouvellement urbain**

La ville de Suresnes souhaite maintenir l'équilibre entre espace vert et espace urbain construit, équilibre qui contribue à la qualité de vie des Suresnois. Ainsi depuis plusieurs années, la ville se développe au gré d'opérations de renouvellement urbain.

Dans les prochaines années, le renouvellement urbain se concentrera essentiellement le long des principaux axes de circulations. La densité de ces opérations doit permettre de répondre aux objectifs de constructions définis au niveau intercommunal. A cet égard, le PLU maintient des zones à forte constructibilité le long des principaux axes, et notamment le long du boulevard de Lattre de Tassigny et le long de la route des Fusillés de la Résistance.

L'essentiel du bas de Suresnes est également classé dans une zone mixte dont les règles favorisent les mutations spontanées au sein du tissu.

Le renouvellement sera également incité à proximité des gares, dans une logique de densification autour des transports en commun. Ainsi, la constructibilité sera augmentée en conséquence de la suppression d'un Emplacement Réservé le long de l'avenue Franklin Roosevelt, à proximité de la gare Suresnes Mont-Valérien. Au-delà des opérations de renouvellement urbain, la suppression du COS offre de nouvelles possibilités d'évolution des constructions, voire de constructions nouvelles au sein du tissu pavillonnaire et du tissu collectif.

#### **- S'engager dans le développement des télécommunications**

Le développement de la ville numérique et de ses services aux habitants et entreprises est un enjeu important. Le renforcement de l'attractivité du territoire passe par le développement des réseaux de communication à très haut débit. La ville s'engage, au côté du Conseil Général des Hauts-de-Seine, pour équiper le territoire en très haut débit. Ainsi, le PLU indique que les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

### ***Biodiversité, continuité écologique***

#### **- Connecter les différents espaces verts de la ville et poursuivre le verdissement de la ville – Trame verte**

A Suresnes, la trame verte s'appuie sur deux éléments majeurs : le Mont-Valérien et le Parc du Château. A ces espaces verts, s'ajoutent de nombreux parcs et squares de quartier, des alignements d'arbres, des aménagements paysagers de voiries, des talus SNCF... mais aussi et surtout des jardins privés (pavillonnaire, résidences collectives).

L'ensemble de ces composantes paysagères est protégé dans le cadre du PLU : maintien des principaux Espaces Boisés Classés, maintien des espaces paysagers et arbres protégés, maintien également du tissu pavillonnaire et des cœurs d'îlots verts.

Dans une logique de renforcement de la biodiversité et des continuités écologiques, il s'agira à l'avenir de connecter ces espaces pour créer un réseau vert urbain. Afin de réaliser ces liens verts, la ville pourra

s'appuyer sur de nouvelles plantations en accompagnement de la voirie, ou créer des zones relais telles que des toitures végétalisées et des petits squares.

#### **- Aménager les berges de Seine et ouvrir la ville sur le fleuve – Trame Bleue**

La Seine est un atout considérable, que la ville de Suresnes entend valoriser. La ville encourage les différents projets liés au fleuve et notamment la seconde phase d'aménagement des quais, intégrée au PLU sous la forme d'un Emplacement Réservé. Cet aménagement comprendra la réalisation d'une esplanade reliant le parc du château à la Seine en couvrant une partie des quais.

### **1.6. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle 2, le PLU de Suresnes comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

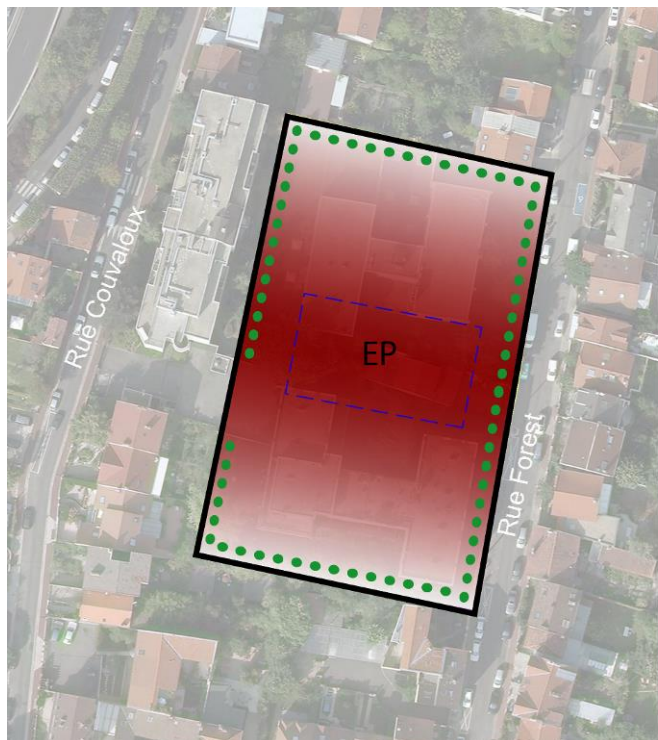
Etablies dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement pour une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).


Dans ce cas, « les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (...) Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) » (Article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme)


La Ville a souhaité établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur qu'elle a identifié comme stratégique pour la construction d'un équipement public et de logements.


Le terrain des Couvaloux est situé rue Fernand Forest, dans le quartier République, au sein d'un tissu essentiellement pavillonnaire. La commune a souhaité encadrer l'aménagement de site pour garantir notamment la bonne insertion du projet dans son environnement.


## Schéma d'orientations



 Périmètre de l'OAP : secteur à destiné à accueillir une opération mixte d'habitat et d'équipement

 Espace paysager favorisant une transition harmonieuse avec l'environnement urbain

 Principe d'implantation d'un équipement de proximité

 Principe de hauteurs dégressives autour de l'équipement central

## CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATIONS DES ZONES DU PLU

Le règlement du PLU se divise en zones identifiées sur un plan de zonage. Lors de la refonte du Code de l'Urbanisme, la loi SRU a institué quatre grandes zones : U pour la zone urbaine, AU pour les zones à urbaniser, A pour les zones agricoles, N pour les zones naturelles. Le PLU de Suresnes ne comprend que des zones urbaines.

Les principales modifications de zonage concernent les Zones d'Aménagement Concerté. Aujourd'hui achevées, ces ZAC sont réintégrées dans le zonage classique. De la même manière, certaines zones de plans masse sont supprimées suite à leurs réalisations.

Lors des concertations, les Suresnois ont montré qu'ils étaient attachés à la diversité du tissu urbain, et au maintien de l'identité propre à chaque quartier. Les zones du POS ont donc été reconduites dans le PLU, à savoir une zone centrale UA, une zone mixte UB, une zone de collectifs UC, une zone pavillonnaire UD, une zone UE correspondant à la cité-jardins, une zone ferroviaire UM et 6 zones de plan de masse UPM (au lieu de 10 zones UPM au POS).

La mise en œuvre du POS s'est traduite par un renouvellement important de ville au cours des 10 dernières années. En s'inscrivant dans la continuité du zonage du POS, le PLU entend poursuivre dans ce sens. Les grandes artères, mais plus généralement le bas de Suresnes sont intégrées dans des zones à forte constructibilité pour favoriser la construction sur le territoire, dans un contexte déjà très dynamique.

En parallèle, l'élaboration du PLU a permis de mieux prendre en compte l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Le zonage et le règlement cherche à favoriser des transitions harmonieuses entre les différentes formes et fonctions urbaines.

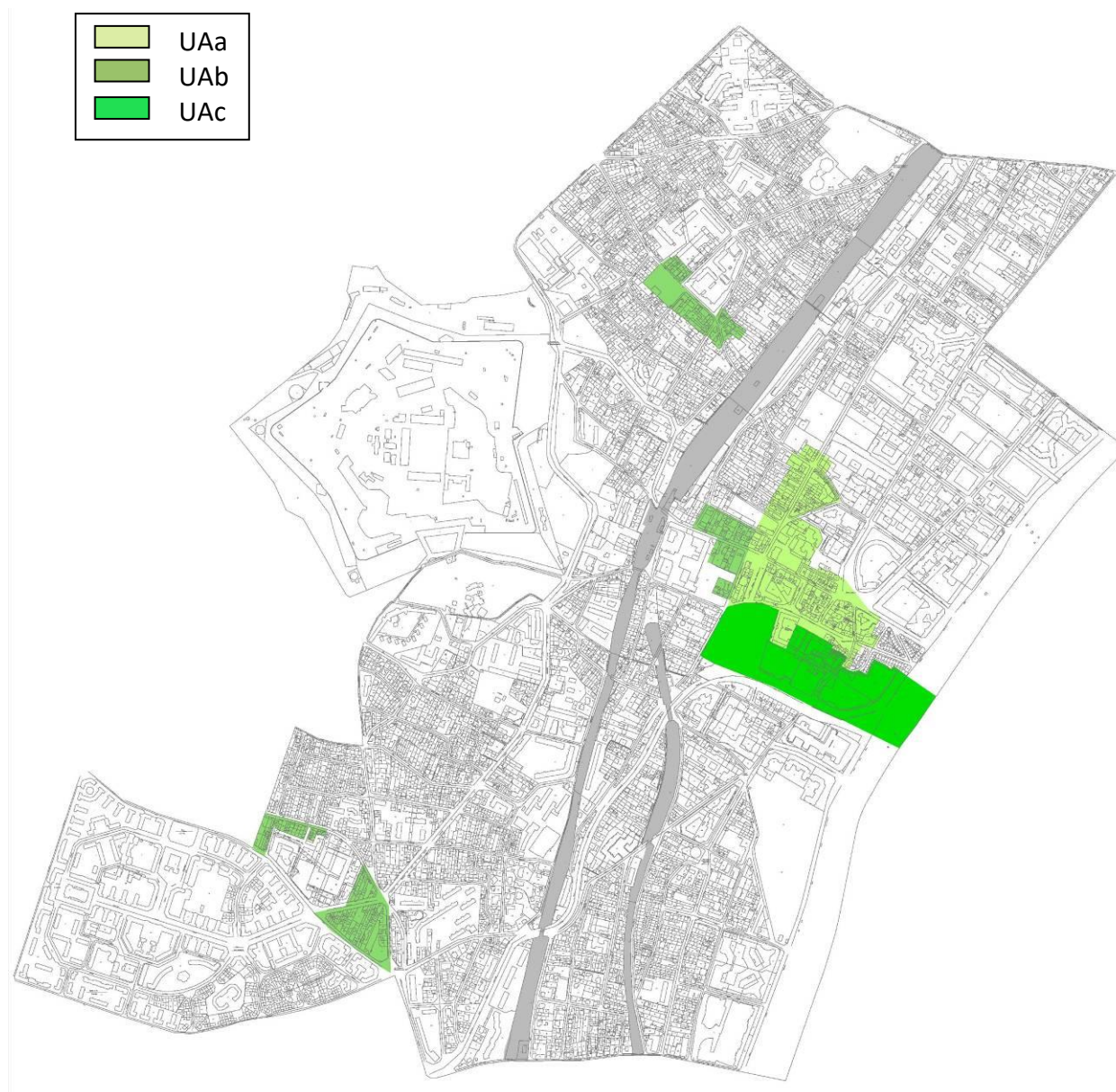
Les différentes zones comportent également des secteurs liés à la modulation de certaines règles.



## 2.1. PRESENTATION DES ZONES

### LA ZONE UA

---



#### Caractère de la zone / localisation

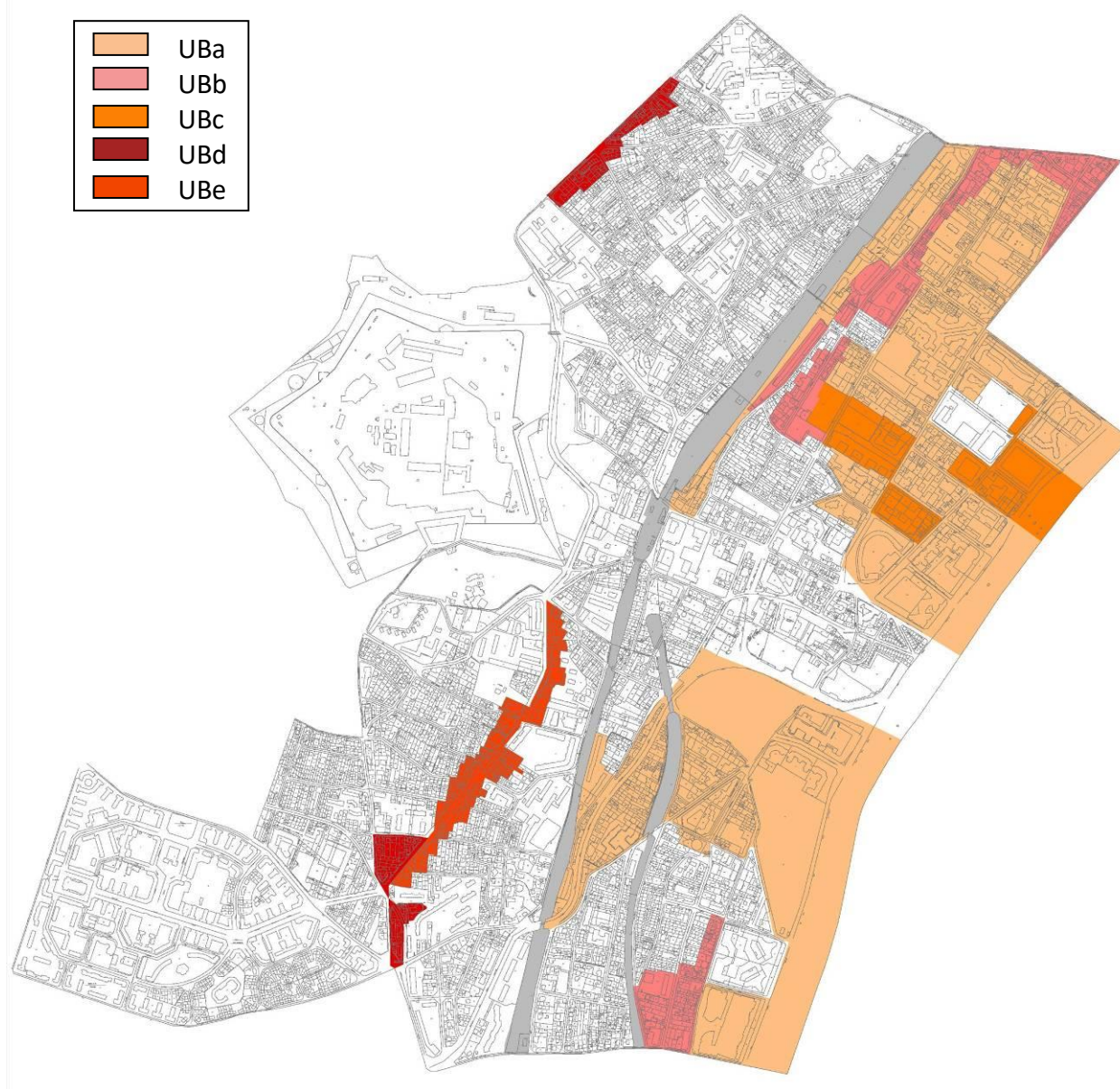
Il s'agit des centres agglomérés existants à vocation mixte. Ils présentent une densité relativement importante, et les constructions sont en règle générale, édifiées en ordre continu. Cette zone est divisée en trois secteurs :

- Le secteur UAa : Il s'agit du centre ville principal historique de la commune, qui se développe dans le bas de Suresnes, autour de la mairie.  
Il est délimité par les franges de l'axe formé par l'avenue du général de Gaulle et la rue Carnot à l'Ouest, la rue Desbassyns de Richemont au Sud, les rues Diderot et de Verdun à l'Est, et la rue d'Estienne d'Orves au Nord.

- Le secteur UAb : Il s'agit du quartier plus récent Caron-Jaurès situé sur les hauteurs de la ville. Ce centre plus restreint que le centre ville principal est en pleine expansion grâce au secteur de plan masse 4 ; englobe l'avenue Jean Jaurès, la rue du Docteur Bombiger, la rue Albert Caron, la rue du Syndicat des Cultivateurs, et une partie de l'avenue Edouard Vaillant. Ce zonage englobe aussi un centre secondaire situé sur le plateau Nord qui se développe de part et d'autre de la rue de la Liberté et une extension du centre ville ancien autour de l'avenue Franklin Roosevelt.  
C'est une zone à vocation mixte : habitat, commerces, équipements, où les constructions sont en ordre continu. La vocation de cette zone est à conforter.
- Le secteur UAc : il s'agit de l'opération de rénovation du centre-ville, effectuée dans les années 70, à vocation d'habitat, d'équipement, de commerces, et d'activités, où les constructions hautes sont construites sur dalle. Situé entre le Boulevard Henri Sellier et le centre ancien du bas de Suresnes, ce secteur voit sa vocation de centralité affirmée par la commune qui souhaite, en outre, anticiper l'évolution de ce tissu et lui conférer des caractéristiques urbaines plus traditionnelles dans la continuité du centre-ville.

#### **Principales évolutions du périmètre de la zone UA par rapport au POS**

- Intégration de l'avenue Franklin Roosevelt en zone UAb.
- Légère adaptation de la limite de la zone UAb autour de la zone de plan de masse UPM4



### Caractère de la zone / localisation

Il s'agit principalement des zones du Bas de Suresnes à vocation mixte. Elles présentent une densité relativement importante, et les constructions sont, en règle générale édifiées en ordre continu. Cette zone est divisée en cinq secteurs :

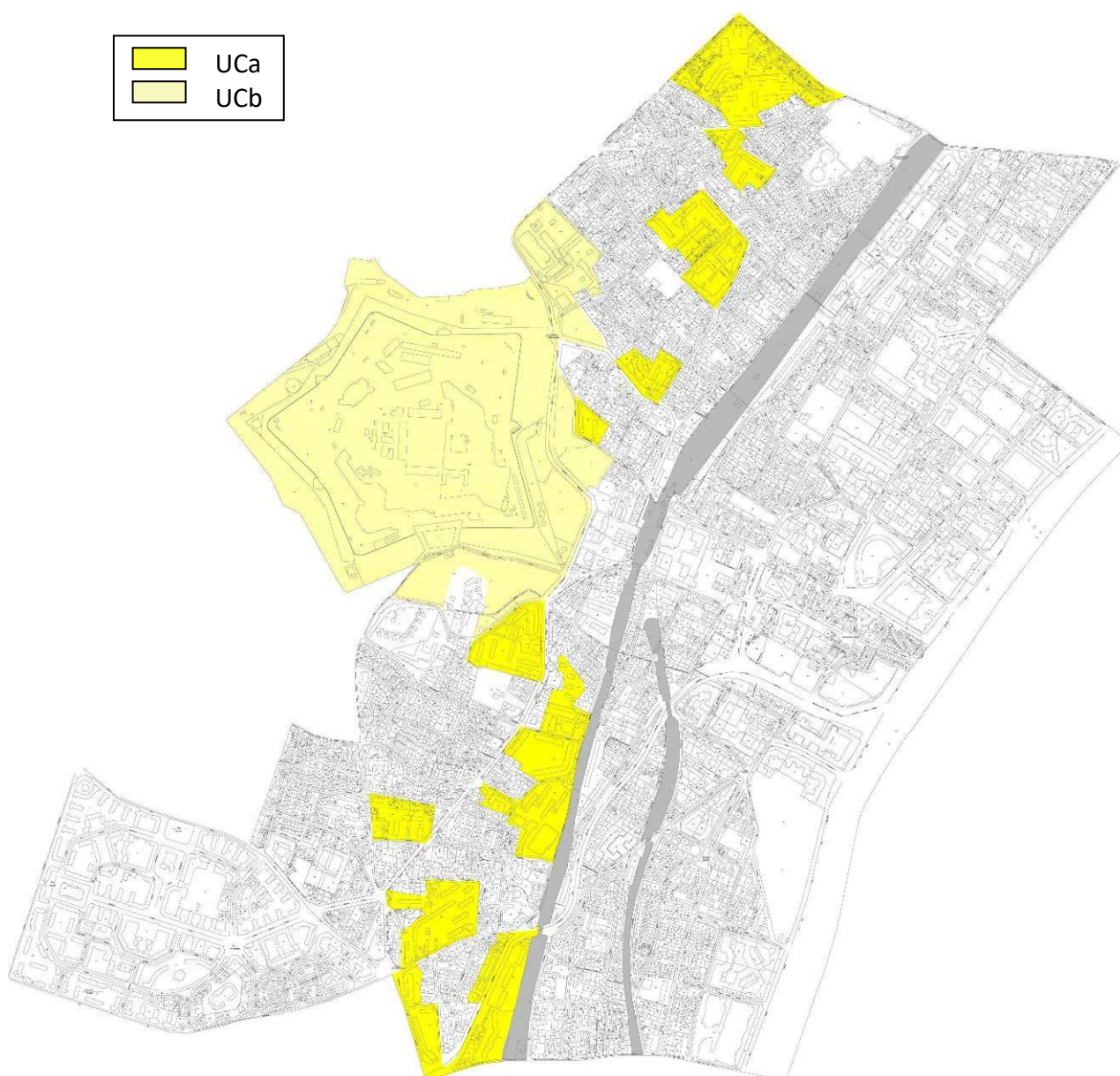
- **Le secteur UBa** : dans cette zone à vocation mixte : habitat, commerces, équipements, bureaux et activités artisanales ou industrielles. Le tissu urbain est relativement dense et les constructions sont implantées en ordre continu à l'alignement sur rue. Cette zone couvre une large part du bas de Suresnes.
- **Le secteur UBb** : dans cette zone à vocation mixte : habitat, commerces, équipements, bureaux et activités artisanales ou industrielles. Le tissu urbain est relativement dense et les constructions sont implantées en ordre continu à l'alignement sur rue. Il s'agit de secteurs jouxtant la zone UBa dans le bas de Suresnes, dont les caractéristiques parcellaires appellent des règles d'implantation et de hauteurs légèrement différentes.

- **Le secteur UBc** : il s'agit d'une zone mixte où dominent actuellement les implantations de bureaux et de services et d'activités, mais dans laquelle l'habitat est autorisé. Les constructions sont plus hautes que sur le reste de la zone mixte.
- **Le secteur UBd** : il s'agit d'une zone bordant la route des Fusillés de la résistance et de quelques îlots autour du carrefour Vaillant/de Lattre de Tassigny. Elle a principalement une vocation résidentielle. L'objectif est de poursuivre le renouvellement en cours sur ces espaces et de favoriser une recomposition urbaine cohérente.
- **Le secteur UBe** : il s'agit d'une zone bordant le boulevard du Mal de Lattre de Tassigny. Elle a principalement une vocation résidentielle. De la même manière que pour la zone UBd, l'objectif est de poursuivre le renouvellement en cours sur ces espaces et de favoriser une recomposition urbaine cohérente. Compte tenu de la proximité directe du tissu pavillonnaire, les hauteurs sont légèrement inférieures en UBe qu'en UBd.

### **Principales évolutions du périmètre de la zone UB par rapport au POS**

- Intégration en UBa des ZAC (achevées) suivantes :
  - ZAC des deux gares,
  - ZAC Chevrolet,
  - ZAC Chevreul,
  - ZAC Coty,
  - ZAC du Château
  - ZAC Blériot
- Intégration en UBa des zones de plan de masse UPM2 et UPM3 (en grande partie réalisées)
- Intégration en UBa et UBc de la zone de plan de masse UPM8 (en grande partie réalisée)
- Adaptation de la délimitation entre UBd et UBe le long du boulevard de Lattre de Tassigny pour mieux prendre en compte l'environnement bâti, les quartiers pavillonnaires et les percées visuelles vers Paris et Mont-Valérien, composantes du paysage suresnois.





### Caractère de la zone

Cette zone correspond aux opérations collectives qu'il s'agisse d'habitat ou d'équipements. Les bâtiments sont implantés en ordre discontinu. Elle recouvre des opérations de grands ensembles immobiliers comme les Raguidelles ou la Tuilerie. La zone se concentre sur le Haut de Suresnes.

Elle comporte un secteur UCa qui regroupe principalement les logements et un secteur UCb spécifique à la zone d'équipement du Mont-Valérien.

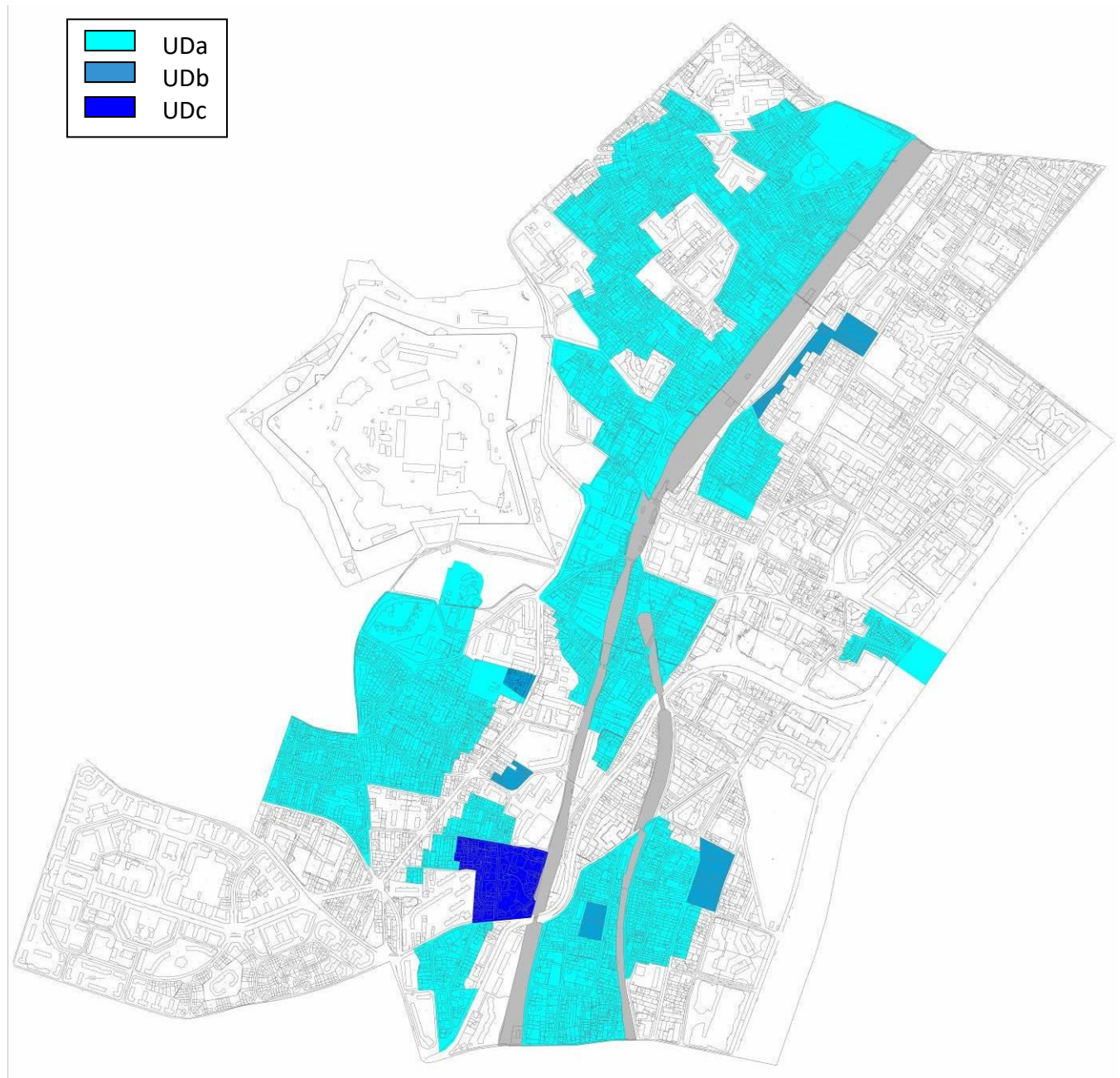
### Principales évolutions du périmètre de la zone UC par rapport au POS

- Intégration de la quasi-totalité de l'ancienne ZAC des Chênes (excepté la partie pavillonnaire le long de la rue des Chênes classée en UDa) dans la zone UCa,
- Intégration de l'îlot des Acquevilles en zone UCa, compte tenu de son tissu collectif,

- Redélimitation de la zone UCa autour de la résidence de la Tuilerie, dans une logique de plus grande cohérence urbaine,
- Déclassement de quelques pavillons rue du docteur Emile Roux, pour prendre en compte le tissu existant.

## LA ZONE UD

---



### Caractère de la zone

Cette zone couvre le tissu pavillonnaire de la commune.  
De caractère résidentiel dominant, elle peut néanmoins accueillir des activités commerciales et de services, des activités artisanales non nuisibles pour la vie de quartier.



Cette zone s'organise suivant un secteur UDa correspondant à un tissu résidentiel mêlant pavillonnaires et petits collectifs. Le secteur UDb correspond à un tissu pavillonnaire dense. Il s'agit essentiellement de petits secteurs enclavés au sein de tissu plus dense.

Enfin le secteur UDc correspond à l'îlot de la Criolla (environ 3.4 ha) dont la qualité paysagère et architecturale justifie des mesures spécifiques de protection de l'habitat pavillonnaire et de son environnement. Ce quartier doit sa couleur particulière au charme de son site, à son caractère aéré et à l'originalité de ses châlets en bois et de ses constructions à la normande, dues à l'architecte Henri Jacquelin. Une trop grande division des terrains nuirait à la qualité du quartier.

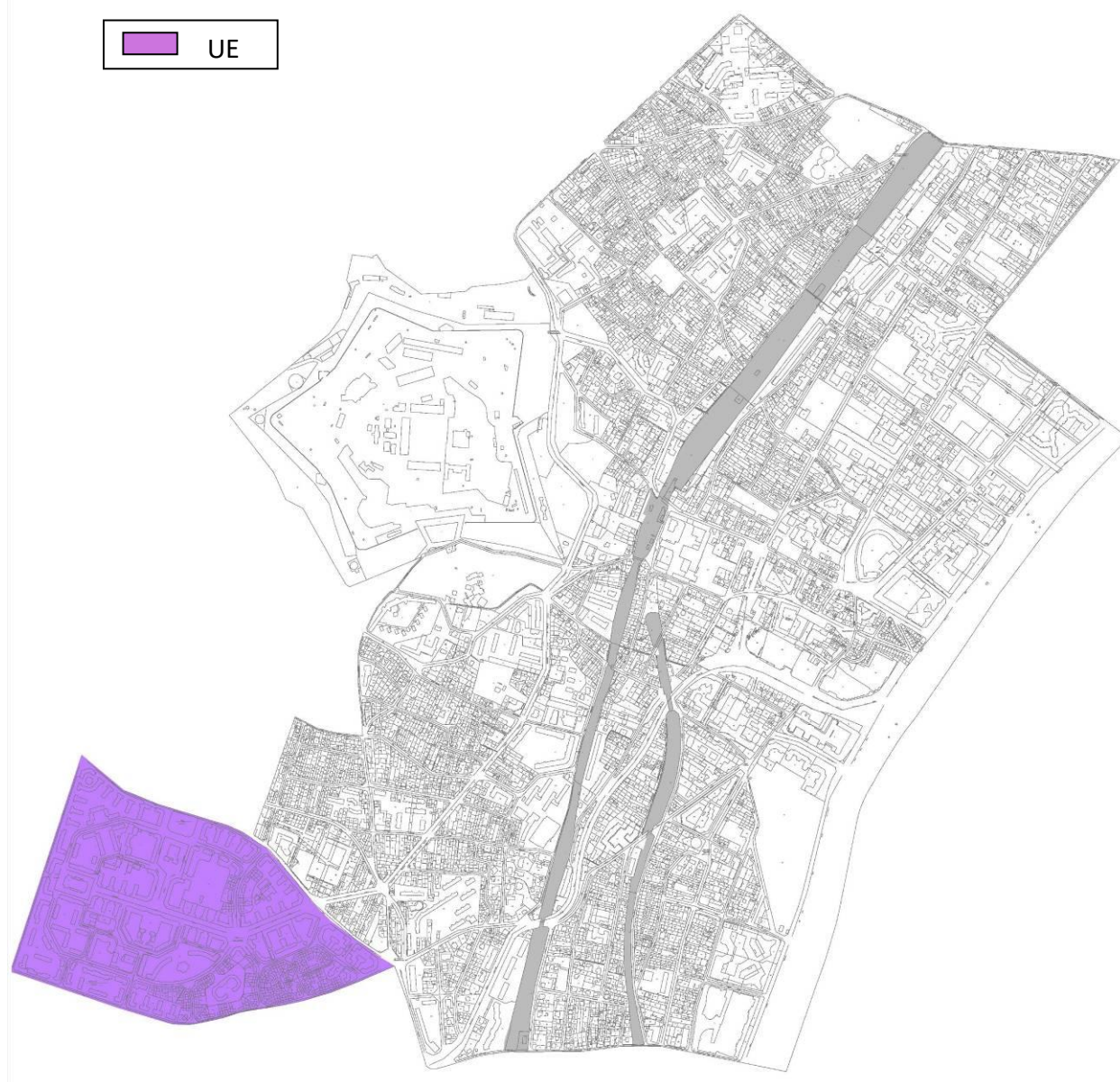
Sur cet îlot, en complément de la protection des bâtiments les plus intéressants, l'article 5 est maintenu. Pour être constructible, un terrain doit donc être supérieur à 200 m<sup>2</sup>. Ce seuil constitue un équilibre entre optimisation du foncier et nécessité de préserver le caractère de ce tissu.



*Avenue de la Criolla*

### **Principales évolutions du périmètre de la zone UD par rapport au POS**

- Simplification du découpage en secteurs avec le regroupement des secteurs UDa, UDb et UDe en un seul secteur UDa. Les secteurs UDa et UDb présentaient un règlement quasi identique. Le secteur UDe correspondait au village anglais avec un règlement qui assurait la protection de ce patrimoine. Dans le PLU, la protection du patrimoine bâti village anglais est garanti par le biais de l'article L123-1-5-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme. Le village anglais est donc réintégré au secteur UDa.
- Retrait de l'îlot des Acquevilles de la zone UD pour être intégré en zone UCa, compte tenu de son tissu collectif,
- Redélimitation de la zone UD autour de la résidence de la Tuilerie, dans une logique de plus grande cohérence urbaine,
- Reclassement de quelques pavillons rue du docteur Emile Roux en zone UDb, pour prendre en compte le tissu existant et permettre l'évolution (extension, surélévation..) de ces maisons aujourd'hui contrainte par des règles d'implantation inadaptées,
- Création d'une zone UDb rue Fernand Forest, pour la réalisation d'un projet mixte équipements/habitat (encadré par le biais d'une OAP).
- Reclassement de quelques pavillons en zone UDb (au lieu de UBd) à proximité de la vigne afin de préserver les vues depuis la vigne.



### Caractère de la zone et localisation

Cette zone correspond à la Cité-Jardins. C'est une zone urbaine qui comprend la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, le tout dans un environnement végétal de qualité.

Il s'agit d'une zone protégée, faisant l'objet d'une inscription à l'inventaire des sites pittoresques du département des Hauts de Seine, depuis le 5 novembre 1985.

Le principal objectif de ce règlement est d'empêcher toute altération des caractéristiques urbaines et paysagères de la zone en vue de conserver ce patrimoine en l'état.

### Evolutions du périmètre de la zone UE par rapport au POS

Le périmètre de la zone UE reste inchangé par rapport au POS.





### Caractère de la zone et localisation

Il s'agit d'une zone d'activité spécialisée dans le fonctionnement du service public ferroviaire. Cette zone est concentrée autour des voies ferrées.

### Evolutions du périmètre de la zone UM par rapport au POS

- Regroupement des secteurs UMa et UMb en une seule zone UM, pour permettre sur l'ensemble de la zone les constructions liées à l'activité ferroviaire ou aux services d'intérêt collectif.

## LES ZONES UPM

Afin de gérer au mieux l'évolution de secteurs stratégiques et susceptibles de mutations fortes, la commune utilise le principe des secteurs de plan de masse. Ces secteurs de plan de masse ont vocation à garantir l'existence de petits systèmes urbains cohérents. Il s'agit de prendre en compte les quartiers environnants, la typologie du bâti limitrophe et la destination des constructions ou aménagements à venir et de pouvoir donner une réponse urbaine à chaque cas particulier. Le secteur de plan de masse est dans cet objectif, un outil remarquable qui complète les règles générales du règlement.

Six secteurs de plan de masse, étant non achevés, sont reconduits du POS au PLU sans modification de fond. Quatre secteurs de plan de masse du POS sont supprimés.

La suppression de quatre secteurs de plan de masse résulte essentiellement de leur réalisation. Dans certains cas, le plan de masse, trop contraignant, a été supprimé, car il figeait certains secteurs.



## Caractère des zones UPM et principales évolutions

**UPM1 :** Il s'agit d'une zone recouvrant les principaux bâtiments de l'Hôpital Foch. Il est situé entre l'avenue du Président Franklin Roosevelt, la rue Worth, la rue Desbassyns et la rue Merlin de Thionville. Dans le cadre de cette zone de plan de masse, une extension de l'hôpital a été réalisée. Ce plan de masse est repris sans modification du POS au PLU.

**UPM2 :** Il s'agit d'une zone comprise entre les rues F Clavel, du Docteur Magnan, des Meunier, Pasteur. Cet îlot est contigu à une zone d'habitat peu dense, de petit parcellaire et renferme essentiellement un habitat collectif composé de petits immeubles et de maisons de ville. Le plan de masse vise à confirmer ce caractère d'habitation de type petits collectifs et maisons de ville, avec possibilité d'implantation de locaux professionnels de préférence à rez-de-chaussée, en privilégiant une "frange bâtie" en bordure d'îlot et préservant ainsi les espaces libres et les espaces verts en intérieur. Une évolution limitée du bâti en cœur d'îlot est autorisée. De nombreuses constructions ont d'ores et déjà été réalisées dans le cadre de la zone de plan de masse. Ce plan de masse est repris du POS au PLU avec une légère modification sur le retrait rue Clavel.

**UPM3 :** Il s'agit d'un secteur s'étendant le long du cours Madeleine, de la rue Darracq, compris entre les rues Berthelot, de Verdun Perronet et d'Estienne d'Orves, en continuité du centre ville ancien, contigu à la mairie et à l'église. Ce secteur est constitué d'un habitat hétérogène, pavillons individuels, maisons de ville en bande, immeubles collectifs en R + 7, rendant incohérent le front bâti des rues. Le plan de masse requalifie l'espace public de la rue Alexandre Darracq et du cours Madeleine, et crée une liaison du centre ancien vers l'église, depuis une place contiguë à la rue Alexandre Darracq vers une sente piétonne menant à l'église. Le plan masse organise par la démolition de bâtiments existants et l'implantation de constructions nouvelles, un front bâti cohérent en bordure des rues et espaces publics concernés. Le principe de ce plan de masse est repris du POS au PLU avec une légère modification due à la suppression d'un emplacement réservé rue Perronet. Au centre du secteur, l'emprise constructible a été légèrement réduite pour favoriser une implantation en retrait par rapport aux limites séparatives.

**UPM4 :** Le secteur Caron - Jaurès couvre la majorité de l'îlot compris entre les rues A. Caron, Syndicat des Cultivateurs, avenues Jean Jaurès et Edouard Vaillant. C'est une zone mixte principalement affectée à l'habitat et aux commerces. L'expression architecturale devra être conçue en réponse à celle de la Cité Jardins en face, et des barres de logements sociaux existant sur le site. Plusieurs constructions ont d'ores et déjà été réalisées dans le cadre de cette zone de plan de masse. Le plan de masse est repris du POS au PLU avec une modification du périmètre à la marge : exclusion de quelques parcelles pavillonnaires.

**UPM5 :** Le secteur de plan masse Pasteur couvre le périmètre de l'ancienne ZAC Pasteur : l'îlot compris entre les rues Pasteur, Marcel Monge, Frédéric Clavel et les quais de Seine. C'est une zone principalement affectée au bureau, activité et équipement collectif. Le plan de masse autorise une extension mesurée des bâtiments actuels qui assure le maintien de la composition architecturale particulière de l'ensemble et le respect des perspectives vers la Seine. Ce plan de masse est repris sans modification du POS au PLU.

**UPM6 :** Le secteur Rivière-Seine est constitué par un ensemble de terrains situé au cœur de l'îlot compris entre les rues de Verdun, du Commandant Rivière, Salomon de Rothschild et Benoît Malon. Il s'agit d'une zone mixte, comprise dans le périmètre de la ZAC « Rivière Seine », destinée à restructurer le bâti existant. Le projet développé s'insère dans un quartier ayant connu des mutations urbaines importantes, liées notamment à la présence de friches industrielles reconverties. Ensembles d'immeubles collectifs et tertiaires, commerces et équipements cohabitent. Le secteur UPM6 permet l'implantation de constructions

à usage d'habitation favorisant la mixité sociale, accompagnée d'équipements scolaires et de la petite enfance ainsi que de constructions à usage de bureaux. Le bâti s'articule autour d'espaces extérieurs soignés, traités sous forme d'un mail planté, de jardins, d'une esplanade, dont l'intégration dans le site est assurée par un bâti au caractère architectural affirmé, respectant les gabarits et volumes des immeubles du secteur.

L'aménagement du quartier Rivière Seine est en cours. Le plan de masse est repris sans modification du POS au PLU, en ce qui concerne la constructibilité.

Seule la vocation des ilots est légèrement adaptée afin de favoriser la production de logements. Ainsi, un des secteurs était au POS dédié uniquement aux bureaux. Il est ouvert à une vocation de bureaux et de logements dans le cadre du PLU.

## **2.2. LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, PROTEGER OU CREER**

Le classement en EBC constitue une protection forte, qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L 123-13 du Code de l'Urbanisme). Cette protection interdit tout défrichement et les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

La commune de Suresnes, fortement urbanisée, porte une attention particulière à la protection des espaces naturels sur son territoire, avec l'enjeu fort de pouvoir les connecter en une véritable trame verte. En réponse, le PLU de Suresnes maintient les Espaces boisés Classés suivants :

Dans la Cité-Jardins :

- Le square Léon Bourgeois (environ 9700 m<sup>2</sup>)

Dans le quartier du Plateau Ouest :

- La vigne municipale (environ 8400 m<sup>2</sup>)
- Plusieurs espaces autour du Mont Valérien (environ 14900 m<sup>2</sup>)

Dans le quartier République :

- Le Parc du Château (environ 46900 m<sup>2</sup>)

En revanche, dans le cadre du PLU, l'EBC de la place de la Paix (environ 3200 m<sup>2</sup>) est supprimé. Cette évolution répond au projet d'aménagement d'un parking souterrain, et de réaménagement paysager de la place en partie aérienne.

De plus, compte tenu de la nature de la place de la Paix (espace public paysager, absence de boisement), l'EBC ne paraît pas une protection opportune.

## **2.3. LES ELEMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-7<sup>EME</sup> DU CODE DE L'URBANISME**

### **- Les espaces paysagers**

Le PLU prévoit de maintenir la protection paysagère des espaces paysagers, correspondant essentiellement à des espaces libres en cœurs d'ilots. De nouveaux espaces paysagers sont repérés par rapport au POS : il s'agit du mail Phillips, de la promenade plantée de la ZAC Rivière Seine, ainsi que d'un ilot de verdure sur le plateau Ouest. La ville entend ainsi pérenniser les nouveaux espaces ouverts créés récemment, et continue d'autre part son action en faveur de la préservation des cœurs d'ilots verts. Deux nouveaux espaces paysagers sont instaurés sur les talus ferroviaires, recensés par le Conseil Général comme Espace Naturel

Sensibles. Cette mesure vise à conforter ces talus dont le rôle est primordial dans les continuités écologiques à l'échelle de la commune. Enfin, les jardins familiaux existants en limite des voies ferrées sont également protégés.

Ces espaces sont protégés au titre de l'article L123-1-5-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme et les dispositions relatives à cette protection figurent au règlement. En annexe du règlement, la surface minimum de ces espaces verts à préserver est notamment définie. Il s'agit par cette mesure d'inscrire les grands espaces verts privés comme un maillon important de la trame verte, qui doit contribuer, au même titre que les espaces boisés, à la structuration d'un véritable réseau vert.

### **- Les arbres**

Dans la continuité du POS, le PLU inscrit l'ensemble des arbres remarquables inventoriés par le cadastre vert départemental, comme arbres protégés au titre de l'article L123-1-5-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme. Les dispositions relatives à cette protection figurent au règlement.

Ainsi sur la commune, 87 arbres sont protégés. La préservation de ces arbres, d'essences variées, garantit le maintien de la biodiversité sur le territoire suresnois.

### **- Les bâtiments**

Dans le cadre du PLU, une nouvelle protection du patrimoine bâti remarquable de la commune est instaurée, au titre de l'article L123-1-5-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme. 148 bâtiments ou ensembles urbains sont ainsi repérés et protégés. La liste de ces bâtiments est annexée au règlement.

Cette protection a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti.

Cette disposition vise à maintenir la qualité architecturale sur le territoire et à préserver l'identité suresnoise, tel qu'inscrit dans le PADD.

## **2.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES ET LOCALISATIONS D'EQUIPEMENTS**

En application de l'article L.123-1-8<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU des emplacements réservés (ER) « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ». L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concernée inconstructible pour tout autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU. Ces emplacements réservés, repérés au document graphique, sont listés en annexe du PLU.

Le PLU n'instaure pas de nouveaux ER par rapport au POS. Il fixe ainsi 17 emplacements réservés, repris du POS. Il s'agit essentiellement de réserves à vocation d'élargissement de voirie. Ils ont vocation à améliorer les déplacements sur la commune, et notamment à permettre la réalisation d'espaces dédiés aux usages doux ou aux transports en commun.

Quatre de ces emplacements sont à destination du département, la commune étant bénéficiaire des 13 autres.

Vis-à-vis du POS, la suppression de quelques emplacements réservés non réalisés sont à noter, et notamment un ER avenue Franklin Roosevelt à destination du département, et un ER rue de la liberté à destination de la commune, considérant que ces projets d'aménagement de voirie ne sont plus d'actualité.

D'autres emplacements réservés, tels que celui du Boulevard de Lattre de Tassigny, ont été levés suite à leur réalisation.

Dans le cadre du PLU, trois servitudes de localisation d'équipements sont instaurées au titre de l'article L123-2-c du code de l'urbanisme. Rue du Perronet une localisation d'équipement est instaurée en remplacement de l'emplacement réservé n°23 du POS. Le terrain est notamment destiné à la réalisation d'une salle de conseil, d'un équipement de la petite enfance et d'un équipement scolaire ou périscolaire...

De part et d'autres du carrefour entre la rue Benoit Malon et de la rue de Rothschild, deux servitudes de localisation d'équipement sont créées. Ces terrains sont notamment destinés à la réalisation d'un équipement scolaire ou d'un équipement de la petite enfance.

Ces servitudes visent ainsi à garantir le niveau d'équipement de la commune, conformément aux orientations du PADD. Elles sont localisées au sein des quartiers les plus denses de la ville, à savoir le Centre-ville et le quartier Carnot-Gambetta. Ces secteurs ont fait l'objet d'importantes opérations de constructions de logements au cours des dernières années. Des opérations, et notamment la ZAC Rivière Seine, sont en cours. Ces servitudes répondent aux besoins supplémentaires en équipements engendrés par la forte construction de logements à Suresnes.

## **2.6. LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL**

Afin de poursuivre son effort en matière de construction de logements sociaux, la ville de Suresnes intègre des dispositions particulières dans son PLU sur des secteurs ciblés.

Conformément à la DUP mise en œuvre sur l'ilot Emile Duclaux, le PLU intègre une majoration de constructibilité pour le logement social sur un périmètre limité, d'environ 3700 m².

Le PLU impose également la construction d'une part de logements sociaux dans trois secteurs stratégiques qui pourraient faire l'objet de projets prochainement.

Ces mesures visent à garantir et organiser la mixité sur le territoire.

## **2.7. LES LINEAIRES COMMERCIAUX**

En réponse à la volonté de conforter le commerce et l'artisanat sur la ville, le PLU instaure des linéaires commerciaux protégés, pour lesquels le changement de destination en rez-de-chaussée et au première étage est interdit. Ces linéaires, repérés au document graphique, se concentrent dans le centre ville et sur les axes Vaillant-Jaurès. Il s'agit de zones géographiquement très limitées, où l'offre existante en locaux commerciaux et artisanaux est fragile. Afin d'offrir les produits et services de proximité nécessaires à la vie des habitants, la ville de Suresnes estime nécessaire de conforter ces deux centralités.

Les linéaires permettent de sauvegarder l'immobilier existant dévolu à l'artisanat et au Commerce, de favoriser la diversité de l'offre et également de garantir la continuité de l'animation urbaine.

## **2.8. LES REGLES PARTICULIERES D'IMPLANTATION ET DE HAUTEURS**

Le document graphique repère différents secteurs sur lesquels des règles particulières sont définies.

Sur un IGH existant en front de Seine, le règlement permet de déroger aux règles de hauteur de la zone UB, dans l'hypothèse d'une restructuration du site.

Sur le terrain du collège Emile Zola, une règle particulière définit la hauteur des constructions existantes comme hauteurs maximales des futures constructions. Il s'agit de donner à ce site la possibilité de se développer en fonctions des besoins, tout en assurant la bonne intégration des nouvelles constructions.

Autour du square Marcel Legras, en zone UAb (polarité secondaire), le plan de zonage indique un principe de hauteur limitée pour maintenir le gabarit pavillonnaire en limite de l'espace public.

Rue Worth, le document graphique repère une perspective à protéger. Il s'agit d'une vue panoramique en promontoire au-dessus de la voie ferrée. Le Bas de Suresnes et Paris sont ainsi visibles depuis la rue. Des règles particulières de hauteurs et d'implantation sont définies à cet emplacement pour préserver la vue remarquable depuis ce lieu.

Pour ne pas fermer les vues sur ce paysage depuis le coteau, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres 50. Pour conserver une échappée visuelle depuis la rue, une percée de 10 mètres de large est imposée. Ces ont été définies conformément aux protections édictées dans le cadre de l'AVAP.



Vue panoramique depuis la rue Worth

Enfin le document graphique définit des règles particulières de recul en complément de l'article 6 du règlement.



## **CHAPITRE 3 : LE MOTIF DES REGLES APPLICABLES**

### **3.1. LES MOTIFS GENERAUX**

#### **3.1.1 Les enjeux du règlement**

Le règlement du P.L.U. de Suresnes comprend les éléments suivants :

- Les dispositions générales ;
- Les dispositions applicables aux zones urbaines ;
- Annexe 1 : Rappel et définitions ;
- Annexe 2 : Les espaces paysagers ;
- Annexe 3 : Inventaire départemental des arbres remarquables ;
- Annexe 4 : Cahier des charges pour l'aménagement des locaux poubelle en vue de la collecte sélective ;
- Annexe 5 : La liste des emplacements réservés et des parcelles concernées par la servitude L123-2 c) ;
- Annexe 6 : Le cahier de recommandation pour le retrait/gonflement des sols argileux ;
- Annexe 7 : Les fiches et plan relatifs aux canalisations de transports de matières dangereuses ;
- Annexe 8 : Les carrières

#### **3.1.2 Les imprécisions du POS actuel**

Le Plan Local d'Urbanisme doit, lors de la révision du POS, conserver l'ensemble des acquis du document mais se doit également de corriger les éventuelles carences constatées dans le corps du texte à l'occasion des instructions passées.

En effet, le service d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme s'est trouvé confronté, avec le règlement du POS actuel, à des ambiguïtés compliquant de ce fait l'instruction.

#### **3.1.3 Le passage de l'actuel POS au PLU**

L'écriture et le contenu du règlement ont évolué par rapport à ceux du POS :

Le projet de ville de Suresnes, exprimé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement) doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent :

- D'une part à répondre à l'évolution de la législation (loi SRU, réforme des autorisations d'urbanisme) et à ses conséquences sur l'écriture du règlement.



- D'autre part à traduire les orientations retenues par la commune et fixées dans le PADD. La justification de ces orientations est développée au chapitre I du rapport.
- Enfin, traduire les choix de formes urbaines afin de prescrire le caractère de la ville et de définir un cadre de vie de qualité. Chaque zone du PLU correspond à des caractéristiques urbaines particulières. La justification du choix des zones et de leurs caractéristiques urbaines est développée au chapitre II.

L'ensemble des zones urbaines du POS de Suresnes sont conservées (UA, UB, UC, UD, UE et UM). Toutefois, sur les 10 zones UPM présentes initialement au POS, quatre sont intégrées dans le zonage actuel car elles sont aujourd'hui partiellement réalisées. Les six autres sont donc maintenues.

## **3.2. LES ZONES URBAINES**

### **3.2.1 Les règles communes à l'ensemble des zones urbaines**

A) Les évolutions résultant des réformes de l'urbanisme réglementaire :

Avec la parution de la loi SRU, les articles 5 et 15 du POS ont disparu du règlement du PLU.

En effet, il n'est plus possible aujourd'hui d'instaurer une surface minimale constructible. Toutefois, pour des motifs d'assainissement justifiés par des contraintes techniques liées à l'assainissement d'une parcelle individuelle et dans le cas de préservation de l'urbanisation traditionnelle ou d'intérêt paysager de la zone concernée, une surface minimale peut être maintenue.

L'article 15 du POS qui proposait alors un dépassement du COS est aujourd'hui supprimé du règlement des PLU.

B) Les dispositions générales :

Les dispositions générales du POS ont été complétées par différents articles afin de couvrir tous les thèmes liés au territoire de Suresnes.

Un travail de mise à jour de l'ensemble des éléments présents initialement dans les dispositions générales du POS a été effectué car les références aux articles du code de l'urbanisme ainsi que leur texte ont évolué depuis 2010 (sa dernière modification).

Les articles 7 à 13 sont introduits dans les dispositions générales de manière à renseigner sur différents sujets liés à l'ensemble du territoire Suresnes ou à l'application des règles.

Dispositions générales	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<b>Article 1</b>	<p><b>Champ d'application territorial du plan</b></p> <p>Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SURESNES.</p> <p>En sont exclues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Z.A.C. « du Château », créée le 29/03/1984 et approuvée le 22/01/1985.</li> <li>- la Z.A.C. des « Deux gares », créée le 27/06/1989, approuvée le 15/02/1990 et modifiée le 30/03/1995.</li> <li>- la Z.A.C. « Chevreul », créée le 28/11/1990, approuvée le 26/09/0991 et modifiée le 30/03/1995.</li> <li>- la Z.A.C. « Blériot », créée le 28/11/1990 et approuvée le 15/05/1991.</li> <li>- la Z.A.C. « Coty », créée le 28/11/1990 et approuvée le 26/09/1991.</li> <li>- la Z.A.C. « Chevrolet », créée le 27/06/1991 et modifiée le 01/1/04/1997 (conforme au P.O.S.).</li> <li>- la Z.A.C. « des Chênes », créée le 13/12/1994.</li> </ul>	<p><b>Champ d'application territorial du plan</b></p> <p>Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SURESNES.</p>	<p>Les périmètres des ZAC, auparavant soumises à un Plan d'aménagement de zone sous le régime des POS, sont intégrés dans le zonage et le règlement du PLU.</p>
<b>Article 2</b>	<p><b>Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols</b></p> <p>1. Les règles du présent plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme, exception faite des articles R.111.2, R 111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.</p> <p>2 - L'article L.123.5 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de P.O.S. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.</p> <p>3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan d'occupation des sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant</p>	<p><b>Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols</b></p> <p>1 - Les règles du présent plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme, exception faite des articles d'ordre public qui demeurent applicables.</p> <p>2 - Lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.</p> <p>3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan d'occupation des sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et concernant</p>	<p>Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles relatifs au règlement national d'urbanisme.</p> <p>L'élaboration du PLU ouvre le droit de surseoir à statuer sur les autorisations d'occupation du sol, si celles-ci compromettent les orientations envisagées.</p>

	<p>l'utilisation ou l'occupation du sol, et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes, annexé au P.O.S.</p> <p>4 - S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.O.S., les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les périmètres de Droit de Préemption Urbain (D.P.U : article L.211.1),</li> <li>- Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.),</li> <li>- Les emplacements réservés (articles : L.123.1, L.123.9, R.123.18, R.123.22, R.123.24 et R.123.32),</li> <li>- Les dispositions en faveur du logement social (articles : L.123.2.1, L.127.1, R.127.1).</li> </ul> <p>5. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.O.S. : le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France approuvé le 27 juin 1996 et qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>6. Protection contre les nuisances sonores terrestres dans les zones de protection acoustique : les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté interministériel du 06.10.1978 modifié ou de la loi du 31 décembre 1992, modifiée par le décret du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Ce classement est reporté dans la pièce 7 du dossier de P.O.S.</p>	<p>notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes, annexé au PLU.</p> <p>4 - S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les périmètres de Droit de Préemption Urbain,</li> <li>- Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.),</li> </ul> <p>5 - Protection contre les nuisances sonores terrestres dans les zones de protection acoustique : les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté interministériel du 06.10.1978 modifié ou de la loi du 31 décembre 1992, modifiée par le décret du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Ce classement est reporté dans la pièce 7 du dossier de P.L.U.</p>	<p>Le petit 5 du POS est supprimé. Cette mention au schéma directeur n'est pas nécessaire dans le règlement.</p>
<b>Article 3</b>	<p><b>Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés</b></p> <p>1. Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est divisé en zones urbanisées (indicatif U), dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpages en zones. Il n'existe pas, sur la commune de SURESNES, de zones naturelles au sens du Code de l'Urbanisme (indicatif N), mais les espaces verts significatifs bénéficient des mesures de protection d'un classement en espace boisé classé.</p> <p>Chaque zone est désignée par un indice: lettre majuscule (ex : UA, UB, ...). Lorsque des zones comprennent des secteurs, ils sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa, UAb, ...) :</p> <p>Les zones d'urbanisation auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet</p>	<p><b>Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés – servitudes de localisation</b></p> <p>1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbanisées (indicatif U), dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpages en zones. Il n'existe pas, sur la commune de SURESNES, de zones naturelles au sens du Code de l'Urbanisme (indicatif N), mais les espaces verts significatifs bénéficient des mesures de protection d'un classement en espace boisé classé.</p> <p>Chaque zone est désignée par un indice: lettre majuscule (ex : UA, UB, ...). Lorsque des zones comprennent des secteurs, ils sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa, UAb, ...) :</p> <p>Les zones d'urbanisation auxquelles s'applique le présent règlement font</p>	<p>Les servitudes de localisation font dorénavant partie de cet article car il en existe maintenant sur le territoire suresnois.</p>

	<p>du titre II.</p> <p>2. Les indications suivantes sont, en outre, reportées sur le plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- Les terrains classés comme E.V.I.P. au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et de la loi paysage du 2 février 1995.</li> <li>- Les emplacements réservés pour équipements et ouvrages publics.</li> </ul> <p>Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.O.S., dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.</p> <p>Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions prévues à l'article L.123.9 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le P.O.S. a été rendu public, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public, au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué</p> <p>D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R.123.22 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain, un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S., affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.</p>	<p>l'objet du titre II.</p> <p>2- Les indications suivantes sont, en outre, reportées sur le plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- Les « éléments de paysage à protéger », espaces paysagers, bâtiments et arbres classés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- Les emplacements réservés pour équipements et ouvrages publics.</li> <li>- Le périmètre d'application de la servitude L123-2-c du Code de l'Urbanisme pour la localisation des équipements publics</li> <li>- Le périmètre de majoration de constructibilité pour le logement social au titre de l'art. L.127-1</li> <li>- Le périmètre d'application de l'obligation de mixité des programmes de logement au titre de l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- Le secteur sur lequel peut être implanté un bâtiment de hauteur supérieure à celle prescrite pour la zone UBC.</li> </ul> <p>Sous réserve des dispositions de l'article L.433.1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.L.U., dans un <b>emplacement réservé</b>, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.</p> <p>Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le P.L.U. a été rendu public, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public, au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué</p> <p>Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en annexe du règlement des zones avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime</p>	<p>La notion d'éléments de paysage à protéger est introduite car ces espaces sont indiqués au document graphique comme cela est autorisé par l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.</p> <p>Il en est de même pour la servitude de location (L123-2 c) permettant la création d'un équipement public, la majoration de constructibilité (L127-1) fixée en faveur du logement social, la mixité du logement avec un seuil minimal de logements sociaux obligatoire (L123-1-16°), etc.</p> <p>Ce secteur est destiné à permettre la restructuration du site</p> <p>Le rappel des dispositions de l'ancien article R123-22 (en rouge dans la colonne du POS) est supprimé car</p>
--	--	--	--

	<p>Toutefois, l'emprise au sol est calculée sur la surface initiale du terrain, diminuée des surfaces rétrocédées au titre des emplacements réservés (cf. pièce n° 4).</p> <p>Cette autorisation est instruite et le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.</p> <p>Les emplacements réservés au P.O.S. figurent en pièce n° 4 du dossier de P.O.S. révisé avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés.</p> <p>Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.O.S., les règles de construction applicables au dit terrain, notamment le C.O.S., deviennent, sauf modification du P.O.S., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.</p> <p>3. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions au titre II du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone UA : zone de centralité,</li> <li>• Zone UB : zone mixte,</li> <li>• Zone UC : zone correspondant à de grandes opérations de collectifs et d'équipements de caractère public,</li> <li>• Zone UD : zone résidentielle d'habitat majoritairement individuel,</li> <li>• Zone UE : zone spécifique de la cité jardin,</li> <li>• Zone UM : zone recevant des activités liées à l'exploitation du domaine S.N.C.F.</li> <li>• Zone UPm : zone correspondant aux secteurs de plan masse de la commune.</li> </ul>	<p>que les emplacements réservés.</p> <p>Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables au dit terrain, deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.</p> <p>3 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions au titre II du présent règlement sont :</p> <p>Zone UA : zone de centralité,</p> <p>Zone UB : zone mixte,</p> <p>Zone UC : zone correspondant à des ensembles collectifs et d'équipements publics à ou d'intérêt collectif,</p> <p>Zone UD : zone résidentielle d'habitat majoritairement individuel,</p> <p>Zone UE : zone spécifique de la cité jardin,</p> <p>Zone UM : zone recevant des activités notamment liées à l'exploitation du domaine S.N.C.F.</p> <p>Zone UPm : zone correspondant aux secteurs de plan masse de la commune.</p>	<p>cet article ne concerne plus le même texte.</p> <p>Les zones urbaines sont maintenues car inchangées au zonage.</p>
<b>Article 4</b>	<p><b>Adaptations mineures</b></p> <p>Des adaptations mineures rendues nécessaires par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La nature du sol</li> <li>- La configuration des parcelles</li> </ul> <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L.123.1 du Code de l'Urbanisme).</li> </ul>	<p><b>Adaptations mineures et dérogations</b></p> <p>Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.123-1-9 du Code de</p>	<p>L'article 4 sur les Adaptations mineures est complété par le cas des dérogations mentionnées aux articles (L.123-1-9 et L.123-5 du Code de l'Urbanisme).</p>

		l'Urbanisme et L 123-5 (alinéa 3 et 4).	
<b>Article 5</b>	<p><b>Reconstructions après sinistres</b></p> <p>La reconstruction après sinistre sur un même terrain, dans le respect de l'implantation antérieure ou selon les dispositions du présent règlement, de bâtiments ou de corps de bâtiments de même destination (avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, ce, même si la S.H.O.N. dépasse la limite qu'autorisent les C.O.S.), est autorisée conformément aux dispositions de l'article L.332.1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Toutefois, lorsqu'il existe un emplacement réservé (cf. pièce n° 4), l'implantation devra être conforme au présent règlement.</p> <p>Dans ce cas, le dépassement du C.O.S. n'est pas assujéti au versement de la participation, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le permis de construire soit déposé dans un délai de deux ans maximum après le sinistre,</li> <li>- que la reconstruction soit effectuée avec un minimum de qualité architecturale, conformément à l'article L123.1.5 et à l'article L.332.1.a du Code de l'Urbanisme.</li> </ul>	<p><b>Reconstructions</b></p> <p>Sur l'ensemble du territoire communal s'appliquent les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme concernant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli depuis moins de dix ans. Toutefois, cette reconstruction n'est pas autorisée pour les éléments de paysage à protéger en application de l'article L 123-1-5-7°, sauf en cas de sinistre ou de péril.</p> <p>Toutefois, lorsqu'il existe un emplacement réservé (cf. annexe du règlement), l'implantation devra être conforme au présent règlement.</p>	<p>Les dispositions de l'article L-111.3 du Code de l'Urbanisme s'appliquent désormais même en dehors du cas de sinistre sauf si le PLU apporte une précision. C'est pourquoi il est stipulé que pour les bâtiments références la démolition/reconstruction n'est autorisée qu'en cas de sinistre.</p>
<b>Article 6</b>	<p><b>Travaux sur bâtiments existants</b></p> <p>Les travaux sur les bâtiments existants sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les non-respects des règles définies aux articles 1 à 15, dans chaque zone du P.O.S.</p>	<p><b>Travaux sur bâtiments existants et transformation de bureaux en logements</b></p> <p>Les travaux sur les bâtiments existants sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les non-respects des règles définies aux articles 1 à 16, dans chaque zone du P.L.U.</p> <p>La transformation de bureaux existants en logements est autorisée nonobstant les règles du PLU, y compris l'article 12 (il n'est pas exigé de places supplémentaires pour ce changement de destination).</p> <p>Dans le secteur UAc, dans le respect des autres règles du document d'urbanisme, une majoration des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols, est autorisé dans une limite de 20% pour la réalisation de programmes de logements ou la transformation de bureaux en logements (article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme).</p>	<p>L'article 6 sur les Travaux sur bâtiments existants est précisé en conformité avec la réglementation en vigueur.</p>
<b>Article 7</b>	<i>N'existe pas</i>	<p><b>Protection des commerces</b></p> <p>Sur les secteurs repérés au document</p>	<p>Cette mesure est destinée à protéger les linéaires</p>

		<p>graphique comme « linéaire commerciaux », lorsque des locaux d'artisanat ou de commerce sont implantés au rez-de-chaussée et/ou au premier étage de constructions existantes, le changement de destination de ces commerces ou artisanat en bureaux ou service, est interdite.</p> <p>Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions, parties communes exclues, doit être affecté au commerce et à l'artisanat sur ces linéaires commerciaux.</p>	<p>commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée et/ou au premier étage afin de conserver un certain dynamisme dans certains quartiers selon la volonté municipale et répondant aux objectifs du PADD (axe 1 : préserver et valoriser les caractéristiques urbaines de chaque quartier). L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU peuvent fixer les règles permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines.</p>
<b>Article 8</b>	<i>N'existe pas</i>	<p><b>Typologie des logements</b></p> <p>En application des dispositions prévues par l'article L.123-1-5-15° du Code de l'Urbanisme, pour tout nouveau programme de logements (hors constructions à usage d'habitat nécessitant la présence d'équipements communs classés dans les CINASPIC dont la définition se trouve en annexe) ou lorsque les travaux sur un immeuble de logement existant conduisent à une division de ce ou ces logements et à une augmentation de leur nombre dans cet immeuble, le nouveau programme de constructions ou la nouvelle répartition de logements doit comporter une proportion minimale de 50 % de logements de trois pièces ou plus.</p>	<p>Cette mesure est destinée à préserver la diversité de la typologie des logements afin d'assurer une offre variée et affiner les parcours résidentiel conformément aux objectifs du PADD (Axe 3 : conforter Suresnes dans ses fonctions : habiter, vivre et travailler).</p>
<b>Article 9</b>	<i>N'existe pas</i>	<p><b>Dispositions applicables aux espaces boisés et éléments paysagers</b></p> <p>Pour toutes les zones du PLU où figurent des espaces classés « espaces boisés classés » (EBC) ou « espaces paysagers remarquables » (EPR) repérés sur le document graphique, les présentes dispositions sont applicables.</p> <p><b>ESPACES BOISES CLASSES</b></p> <p>En l'état de la réglementation en vigueur, il est rappelé que les espaces repérés par la mention « espace boisé classe » (EBC) doivent être conservés, protégés ou créés, en application des dispositions de l'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des</p>	<p>Les mesures de protection des espaces boisés et paysagers figurent dans un nouvel article des dispositions générales car tous deux présents sur le territoire suresnois.</p> <p>Les EBC, existants au POS sont maintenus au PLU et sont figurés au document graphique.</p>

		<p>boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Article 157 du Code Forestier.</p> <p>Sauf application des dispositions de l'Article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces espaces sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.</p> <p><b>ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER</b></p> <p>Le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine remarquables (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation de l'histoire de la Ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.</p> <p>Ces éléments de paysage sont de trois natures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les espaces paysagers remarquables ;</li> <li>- les arbres remarquables ;</li> <li>- les bâtiments remarquables.</li> </ul> <p>Ces espaces, bâtiments et arbres sont repérés sur le document graphique du PLU comme « élément de paysage à protéger » (EPP) et une liste de ces éléments de patrimoine remarquables figure en annexe du règlement.</p> <p>La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural devra être dûment motivée. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine. En cas d'extension, il ne devra pas être porté atteinte au caractère architectural de l'existant.</p>	<p>Conformément aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le terme employé pour identifier les éléments remarquables est celui « d'élément de paysage à protéger » englobant ainsi plusieurs types d'éléments (bâti, espaces verts, arbres).</p> <p>Les espaces verts protégés du POS (identifiés anciennement comme EVIP) sont maintenus et complétés par d'autres références identifiées comme des espaces de qualité (cœur d'ilot...) en cohérence avec les objectifs du PADD (connecter les différentes espaces verts de la ville et poursuivre le verdissement de la ville).</p> <p>L'ensemble de ces éléments de paysage à protéger figurent dans le document graphique et dans une liste annexée au règlement.</p>
<b>Article 10</b>	<i>N'existe pas</i>	<p><b>Taxes et participations</b></p> <p>Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme peuvent être soumis aux taxes et participations prescrites par le code de l'urbanisme</p>	<p>L'article 10 rappelle les obligations des constructeurs en matière de Taxes et participations.</p>



		permettant le financement des équipements.	
<b>Article 11</b>	<i>N'existe pas</i>	<b>Déclaration préalable pour les clôtures et les permis de démolir</b> Par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2007, la Commune a instauré la déclaration préalable pour les clôtures et le dépôt obligatoire du permis de démolir pour les bâtiments existants sur l'ensemble du territoire communal.	L'article 11 rappelle que la commune a instauré l'obligation de déclaration préalable pour les clôtures et de permis de démolir avant démolition de construction.
<b>Art 12</b>	<i>N'existe pas</i>	<b>Canalisation de transport de matières dangereuses</b> La circulaire et l'arrêté du 4 août 2006 précisent que la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) s'accompagne de trois zones de dangers pour la vie humaine. Un plan est joint en annexe du règlement et dans les servitudes d'utilité publique.	Cet article rappelle et indique la présence en annexe du règlement de fiches et plans relatifs à cette problématique dont les constructeurs doivent tenir compte.
<b>Art 13</b>	<i>N'existe pas</i>	<b>Retrait et gonflement des sols argileux</b> Les constructeurs sont invités à respecter les dispositions du cahier de recommandation pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement PLU.	Cet article rappelle et indique la présence en annexe du règlement de fiches et plans relatifs à cette problématique dont les constructeurs doivent tenir compte.

### C) Les modifications communes à l'ensemble des zones :

Les modifications suivantes, introduites dans le règlement du P.L.U. de Suresnes, sont communes à l'ensemble des zones. Il s'agit des articles 1, 3, 4, 5, 11, 12, 15 et 16.

#### ✓ Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

L'article 1 interdit pour l'ensemble des zones du PLU de Suresnes les activités pouvant présenter des nuisances importantes telles que les activités de décharge et autres dépôts à l'air libre, les carrières et les installations classées.

#### ✓ Article 3 : accès et voirie

Les dimensions minimales de la voirie à respecter, soit 3,50 m, sont maintenues à l'article 3 du PLU. De même, la demande d'un aménagement spécifique pour les voies se terminant en impasse permettant de faire demi-tour est conservée ainsi que de ne pas présenter un risque dans l'aménagement des accès. La règle relative aux dimensions des accès automobile bateau est supprimée car cette règle ne paraît pas indispensable.

#### ✓ Article 4 : desserte par les réseaux

L'article 4 demeure globalement inchangé. La rédaction ou les titres de cet article sont remaniés mais le contenu reste identique.

Ainsi, le 4.1 demeure inchangé. La partie généralité de l'assainissement (4.2) est maintenue bien que son titre soit supprimé tout comme pour le 4.2.3 (eaux résiduaires industrielles ou artisanales).

Le chapitre 4.4 relatif aux déchets voit pour sa part la partie sur les locaux poubelles être supprimée. Cela s'explique par une mise à jour de l'annexe sur ce sujet.

#### ✓ Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article est supprimé de l'ensemble des zones à l'exception de la zone UDc, où les règles sont conservées. Ce maintien se justifie par le caractère particulier du paysage et de la nécessité de maintenir les vues (de qualité). Pour permettre cela, l'article 5 doit donc être conservé tel que cela est permis par le code de l'urbanisme L123-1-5.

## ✓ Article 11 : aspect extérieur

Les rappels et dispositions générales de l'article 11 sont supprimés. Les titres ont été remaniés pour plus de compréhension dans la lecture de l'article. Le mot « recommandation » est supprimé dans la partie sur les volumes (11.2.2) pour imposer la règle.

La partie sur les façades est complétée par une disposition sur la pose de capteurs solaires, encouragée notamment par la nouvelle règle introduite à l'article 15 du règlement du PLU, afin de favoriser leur intégration dans la toiture en respect de l'existant.

La règle sur les clôtures est adaptée dans la zone UB afin d'être compatible avec le caractère existant de la zone.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées dans les zones urbaines à chaque fois que cela est possible et vivement encouragé par le biais de l'article 13 grâce à une prise en compte de ces surfaces à hauteur de 40% dans le calcul des espaces verts.

Par ailleurs, une règle spécifique est introduite dans la zone UD sur les futures façades du terrain concerné par la protection de la perspective (indiqué au document graphique). Cette nouvelle disposition permet de conserver les vues existantes, identifiées comme perspective de qualité. Il est ainsi demandé de créer une percée visuelle de 10m minimum qui ne peut être placée en limites latérales du terrain.

## ✓ Article 12 : stationnement

L'article 12 du PLU a été modifié par rapport à celui du POS afin de permettre d'être en cohérence avec les attentes de l'Etat en terme de déplacements ainsi que pour répondre aux exigences réglementaires actuelles.

### • Les normes de stationnement pour l'habitat

Les normes de stationnement, dont le détail figure dans le tableau ci-après, ont été modifiées entre le POS et le PLU. Pour les zones UA, UB et UC, UPM2, UPM3, UPM4 et UPM6, la norme de stationnement pour les automobiles est augmentée passant de 1 place par 70 m<sup>2</sup> de SHON à 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface plancher pour répondre prendre en compte l'évolution entre SHON et surface de plancher.

Concernant les zones UD et UE, les dispositions sont restées identiques car les normes étaient satisfaisantes pour la typologie de ces zones.

La zone UM, à destination ferroviaire, ne possède plus de règles au vu de la constructibilité limitée déterminée par la destination de la zone (un faible accueil de constructions et de stationnement car le site est peu fréquenté et habité). Les normes devront donc être déterminées par le constructeur en fonction des besoins.

Les places de stationnement pour le logement social, sont conservées pour répondre à la loi (1 place) dans les zones urbaines.

Les normes relatives au stationnement pour les deux roues sont ajustées pour répondre au décret du 20 février 2012. Il est dorénavant imposé de créer un local cycles et poussettes dans les ensembles collectifs de plus de 3 logements en cohérence avec la surface des logements présents (0.75m<sup>2</sup>/logement T1-T2 et 1.5m<sup>2</sup>/logement T3 et plus avec une superficie minimum de 3 m<sup>2</sup>).

En conséquence, la partie 12.5.3 (caractéristique du local cycle) de chaque zone est complétée afin d'être compatible avec les normes énoncées dans le décret du 20 février 2012. Il est demandé de mettre à disposition un local clos, couvert, éclairé et accessible en toute sécurité. Ce local peut être scindé en plusieurs emplacements.

## ARTICLE 12 - HABITATION

	POS	P.L.U.
<b>Zone UA UB UC</b>	<p><b>AUTOMOBILES</b> Construction nouvelle : -1 place mini/100 premier m<sup>2</sup> SHON -1 place en plus/tranche de 70m<sup>2</sup> SHON supplémentaire -1 place mini/logement</p> <p>Logement sociaux neufs : 1 place/logement</p> <p><b>MOTOCYCLES</b> Construction nouvelle : 1 place mini/10 logements</p> <p>Logement sociaux neufs : 1 place mini/10 logements</p> <p><b>CYCLES</b> Construction nouvelle : 1m<sup>2</sup>/logement à partir de 3 logements groupés</p> <p>Logement sociaux neufs : 1m<sup>2</sup>/logement à partir de 3 logements groupés</p>	<p><b>AUTOMOBILES</b> Logement – cas général : -1 place mini/60m<sup>2</sup> surface de plancher -1 place mini/logement</p> <p>Logement sociaux neufs : 1 place/logement</p> <p><b>MOTOCYCLES</b> Construction nouvelle : 1 place mini/10 logements</p> <p>Logement sociaux neufs : 1 place mini/10 logements</p> <p><b>CYCLES</b> Construction nouvelle : - 0.75m<sup>2</sup>/logement T1-T2 - 1.5m<sup>2</sup>/logement T3 et+ - à partir de 3 logements groupés et 3m<sup>2</sup> minimum</p> <p>Logement sociaux neufs : 1m<sup>2</sup>/logement à partir de 3 logements groupés et 3m<sup>2</sup> minimum</p>
<b>Zone UD</b>	<p><b>AUTOMOBILES</b> Construction nouvelle : -1 place mini/150m<sup>2</sup> SHON -1place en plus/tranche de 150m<sup>2</sup> SHON supplémentaire -1 place mini/logement</p> <p>Logement sociaux neufs : 1 place/logement</p> <p><b>MOTOCYCLES</b> Construction nouvelle : 1 place mini/10 logements</p> <p>Logement sociaux neufs : 1 place mini/10 logements</p> <p><b>CYCLES</b> Construction nouvelle : 1m<sup>2</sup>/logement à partir de 3 logements groupés</p> <p>Logement sociaux neufs : 1m<sup>2</sup>/logement</p>	<p><b>AUTOMOBILES</b> Logement – cas général : -1 place mini/150m<sup>2</sup> surface de plancher -1 place mini/logement</p> <p>Logement sociaux neufs : 1 place/logement</p> <p><b>MOTOCYCLES</b> Construction nouvelle : 1 place mini/10 logements</p> <p>Logement sociaux neufs : 1 place mini/10 logements</p> <p><b>CYCLES</b> Construction nouvelle : - 0.75m<sup>2</sup>/logement T1-T2 - 1.5m<sup>2</sup>/logement T3 et+ - à partir de 3 logements groupés et 3m<sup>2</sup> minimum</p> <p>Logement sociaux neufs : 1m<sup>2</sup>/logement à partir de 3 logements groupés et 3m<sup>2</sup> minimum</p>
<b>Zone UE</b>	En fonction des besoins	En fonction des besoins
<b>Zone UM</b>	<b>Habitat</b> 1 place/logement	En fonction des besoins
<b>Zone UPm2 UPm3</b>	<b>AUTOMOBILES</b> Construction nouvelle : -1 place mini/100m <sup>2</sup> SHON	<b>AUTOMOBILES</b> Logement – cas général : -1 place mini/60m <sup>2</sup> surface de plancher

<b>UPm4</b> <b>UPm6</b>	-1place en plus/tranche de 70m <sup>2</sup> SHON supplémentaire -1 place mini/logement  Logement sociaux neufs : 1 place/logement  <b>MOTOCYCLES</b> Construction nouvelle : 1 place mini/10 logements  Logement sociaux neufs : 1 place mini/10 logements  <b>CYCLES</b> Construction nouvelle : 1m <sup>2</sup> /logement à partir de 3 logements groupés  Logement sociaux neufs : 1m <sup>2</sup> /logement à partir de 3 logements groupés	-1 place mini/logement  Logement sociaux neufs : 1 place/logement  <b>MOTOCYCLES</b> Construction nouvelle : 1 place mini/10 logements  Logement sociaux neufs : 1 place mini/10 logements  <b>CYCLES</b> Construction nouvelle : - 0.75m <sup>2</sup> /logement T1-T2 - 1.5m <sup>2</sup> /logement T3 et+ - à partir de 3 logements groupés et 3m <sup>2</sup> minimum  Logement sociaux neufs : - 0.75m <sup>2</sup> /logement T1-T2 - 1.5m <sup>2</sup> /logement T3 et+ - à partir de 3 logements groupés et 3m <sup>2</sup> minimum
----------------------------	--	---

En outre, les dimensions des places de stationnement double sont supprimées n'étant pas nécessaires pour la ville bien que l'autorisation de créer ce type de place soit maintenue.

La partie 12.3 de chaque zone est complétée par le cas des changements de destination. Ainsi, pour les changements de destination, les normes de stationnement énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

Le rayon de 300 m, aux alentours des gares demandant une réduction du nombre de places de 20% est maintenu.

- Les normes de stationnement pour l'activité

Les normes relatives au stationnement automobiles pour les constructions à destination de bureaux doivent correspondre à un minimum de 35% de la surface de plancher.

<b>ARTICLE 12 - ACTIVITE</b>		
	<b>POS</b>	<b>P.L.U.</b>
<b>Zone UPm1</b>	<b>Hôpitaux et cliniques</b> <b>AUTOMOBILES</b> : 30% SHON nouvelle <b>MOTOCYCLES</b> : 0,5% SHON nouvelle	<b>Hôpitaux et cliniques</b> <b>AUTOMOBILES</b> : 30% surface de plancher nouvelle <b>MOTOCYCLES</b> : 0,5% surface de plancher nouvelle
<b>Zone UPm5 (ex UPm9)</b>	<b>Bureaux/Activités :</b> <b>AUTOMOBILES</b> : 50% de la SHON <b>MOTO/VELO</b> : 1% de la SHON	<b>Bureaux:</b> <b>AUTOMOBILES</b> : 35% de la surface de plancher <b>MOTO/VELO</b> : 1% de la surface de plancher

Les normes de stationnement pour les zones destinées à l'activité de bureaux ou de commerces ou pour les autres zones disposées à accueillir ce genre d'activité ont évoluées à la baisse afin de répondre aux exigences du PDUIF et aux demandes de l'état.

Les normes de stationnement des bureaux et services pour les cycles sont ajustées (passant de 1% de la SHON au POS à 1,5% de surface plancher) afin de permettre aux employés de venir travailler en vélos favorisant ainsi les déplacements par circulations douces conformément aux attentes du Grenelle II.

- Les normes de stationnement pour les équipements

Les constructions à destination de foyers pour les personnes âgées ainsi que les foyers de travailleurs sont transférées de la catégorie « habitat » au POS à celle « d'équipement » au PLU car cette dénomination semblait plus adaptée à ce type de destination.

Les normes de stationnement relatives aux équipements sont conservées à l'exception de l'enseignement secondaire qui présente désormais une norme « non règlementée » au lieu de 5 places par classe pour les motocycles et cycles. La norme pour les automobiles est toutefois conservée (1 place par classe).

- Les ajouts

Pour les opérations de 15 de logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, une « disposition diverse » a été ajoutée demandant l'instauration de bornes électriques afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles conformément aux attentes du Grenelle II.

✓ Article 15 : performances énergétiques et environnementales

L'article 15 du PLU qui est introduit par les nouvelles dispositions de la loi Grenelle II, demande à ce que les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface plancher à destination de bureaux ou d'habitations respectent les labels de performances énergétiques en vigueur.

Comme la norme RT 2012 est aujourd'hui obligatoire et qu'aucune autre référence énergétique supérieure n'est encore définie officiellement, la ville de Suresnes fait référence à un niveau de performances énergétiques volontairement large pour imposer auprès des constructeurs une obligation minimum en attendant une définition d'un label officiel et précis.

Cette règle répond ainsi à l'objectif du PADD « d'impulser une politique volontariste en matière de performances énergétique du bâti » (axe 4 – Faire de Suresnes une ville éco exemplaire).

✓ Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il est demandé aux constructeurs de se raccorder au réseau numérique si ce dernier est en place. Cette disposition désormais prévue dans le code de l'urbanisme a été introduite dans le règlement pour permettre aux futurs constructeurs de répondre avec cohérence au PADD (4- Faire de Suresnes une ville éco exemplaire, s'engager dans le développement des télécommunications).

#### **D) Les modifications particulières :**

✓ Exception aux règles pour les constructions de service public et d'intérêt collectif :

Une exception concernant les équipements de service public et d'intérêt collectif est apportée dans plusieurs articles des zones UA, UB, UC, UD et dans certaines zones UPM (UPM1, UPM2, UPM3 et UPM5).

Ainsi, les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 8 (implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur maximale des constructions), 11 (aspect extérieur – clôtures), 12 (normes de stationnement) et 13 (espaces libres et plantations – espaces boisés classés) mettent en avant plusieurs règles permettant d'exonérer les équipements de service public et d'intérêt collectif des règles présentées dans l'article ou instaurent des règles plus souples.

Ces exceptions se justifient par les caractéristiques et les contraintes spécifiques des équipements de service public et d'intérêt collectif qui nécessitent une exception aux règles communes.

✓ La surface de référence :

Enfin, et de manière générale dans l'ensemble du corps du règlement, les références au terme de SHON ont été supprimées et remplacées par la référence à la surface de plancher en réponse à l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et la circulaire du 3 mars 2012 introduisant ce terme dans la législation.

#### **E) Les annexes**

L'annexe 1 du POS expose les définitions des termes présents dans le corps du règlement afin de les rendre clairs et compréhensibles pour tout le monde. Cette annexe a été mise à jour en relation avec les évolutions apportées au règlement.

### 3.2.2 ZONE UA

<b>ZONE UA</b>	<b>POS</b>	<b>P.L.U.</b>	<b>Les évolutions réglementaires et leur justification</b>
<b>Article 1</b> Occupations du sol interdites	<b>Occupation et utilisation du sol admises</b>  - Les installations classées non-polluantes et non-nuisantes - les entrepôts quand ils ne sont pas en façade de rue - Les activités artisanales sans nuisance pour le voisinage - Les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux d'aménagement En zone UAa et UAc Les projets en zone inondable sous réserve d'un avis favorable des services de la navigation  <b>En zone UAb :</b> - les immeubles de bureau sous condition	<b>Occupations et utilisations du sol interdites</b>  - Les installations classées autres que celles autorisées sous condition à l'article UA 2. - Les constructions à usage d'activités à caractère industriel. - Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales autres que celles autorisées sous condition à l'article UA 2. - Les constructions à usage d'entrepôts autres que celles autorisées sous condition à l'article UA 2. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station-service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération. - L'ouverture et l'exploitation de carrières. - Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs. - Les terrains de camping et de caravanage. - Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés sous condition à l'article UA 2.	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).  Le caractère de la zone UA étant à vocation urbaine (centre-ville), toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.  Les affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.
<b>ZONE UA</b> <b>Article 2</b> Occupations et utilisations	<b>Occupation et utilisation du sol interdites</b>  <b>Toute la zone</b>	<b>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b> <b>Dans l'ensemble de la zone :</b>	Inversion de l'article 1 et 2 entre le POS et le PLU au titre de l'article L 123-1-1e et 2e.



du sol soumises à des conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- installations classées autres que celles visées à l'article 1</li> <li>- l'activité industrielle</li> <li>- l'activité artisanale autre que celle visée à l'article 1</li> <li>- les entrepôts autres que ceux visés à l'article 1</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération</li> <li>- Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation des sols dans les espaces boisés classés ou les E.V.I.P.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières</li> <li>- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanage</li> <li>- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux visés à l'article 1</li> </ul> <p><b>En zone UAa et UAc</b></p> <p>Les projets de constructions situés dans les zones inondables autres que ceux visés à l'article 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>*que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,</li> <li>*d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôts s'ils ne sont pas en façade sur rue.</li> <li>- Les constructions à usage d'activités commerciales artisanales ou industrielles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et/ou de construction.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UAa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'emplacement figurant sur le document graphique s'applique la servitude de localisation d'équipement d'intérêt collectif au titre de l'article L.123-2-c. A l'intérieur de ce périmètre de servitude, les constructions réalisées devront comporter au moins l'un des équipements indiqués dans la liste en annexe du règlement.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UAb :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'emplacement figurant sur le document graphique, les opérations comprenant plus de 20 logements doivent comprendre 30 % du programme de logements affecté aux logements sociaux.</li> </ul>	<p>Les conditions définies aux articles 2.1 et 2.2 sont inscrites pour limiter les nuisances et les risques.</p> <p>Cette mesure est introduite afin de permettre la création d'un équipement public. Elle s'appuie sur l'article L.123-2-c du Code de l'Urbanisme qui permet ce type de servitudes.</p> <p>Cette servitude correspond à un secteur du quartier Liberté dont le réaménagement prévu doit permettre la construction de nouveaux logements sociaux.</p>
<b>ZONE UA</b> <b>Article 6</b> Implantation des constructions par rapport	<p><b>6.1 Règles générales</b></p> <p>Largeur de terrain &lt; 20m : à l'alignement</p> <p>Largeur de terrain &gt; à 20m : à l'alignement sur au moins</p>	<p><b>6.1 Règles générales</b></p> <p>Largeur de terrain &lt; 20m : à l'alignement</p> <p>Largeur de terrain &gt; à 20m : à l'alignement sur au moins</p>	<p>La règle d'implantation est fixée en fonction de la taille des parcelles, de manière similaire au POS.</p>

aux voies et emprises publiques	<p>50% du linéaire. Le restant sera matérialisé par une clôture</p> <p><b>6.2 Règles particulières</b></p> <p>6.2.1 Retrait autorisé sur moins de 30% du linéaire si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recherche esthétique sous conditions</li> <li>- le projet assure une continuité avec le volume principal sous réserve d'une bonne intégration urbaine</li> </ul> <p>6.2.2 Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 sont possibles sur l'ensemble du linéaire de façade sur rue, dans le cas d'une surélévation d'un niveau maximum dans le prolongement des murs d'origine et sans augmenter l'emprise au sol d'un immeuble existant.</p> <p>6.2.3 En l'absence d'indication au plan, les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies</p> <p>6.3 Saillies sur le domaine public autorisées si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*elles sont placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,</li> </ul>	<p>50% du linéaire. Le restant sera matérialisé par une clôture</p> <p><b>6.2 Règles particulières</b></p> <p>6.2.1 Retrait autorisé si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recherche esthétique avec retrait inférieur à 0,80 m</li> <li>- le projet assure une continuité avec le volume principal sous réserve d'une bonne intégration urbaine</li> <li>- pour les équipements publics et d'intérêt collectif (à l'alignement ou en retrait de 2m min)</li> </ul> <p>6.2.2 Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 sont possibles dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU sous réserve d'une bonne intégration au site urbain environnant.</p> <p>6.2.3 A l'emplacement du document graphique le long de l'avenue Franklin Roosevelt, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres.</p> <p>6.2.4 Sur les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.</p> <p><b>6.3 Saillies</b> sur le domaine public et privé autorisées si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*la largeur de voie est supérieure ou égale à 10 mètres</li> <li>*qu'elles soient placées à une</li> </ul>	<p>La continuité bâtie et la recherche esthétique sont visées par ces dispositions particulières et sont conservées dans le cadre du PLU.</p> <p>Les équipements sont dispensés de toute règle d'alignement afin de faciliter leur construction ou leur extension.</p> <p>L'extension et la surélévation sont dispensées si elles se font par rapport à un bâtiment voisin existant à la date d'approbation du PLU, afin de ménager la continuité du front bâti.</p> <p>Un recul est imposé afin d'élargir la perspective de l'avenue Franklin Roosevelt.</p> <p>Les dispositions pour les constructions à l'angle de deux voies demeurent inchangées. Elles visent à assurer une meilleure visibilité</p> <p>Les conditions pour les saillies sur le domaine public et privé sont complétées par l'introduction de la largeur de voie minimum à respecter pour n'autoriser ces saillies que sur les voies</p>
---------------------------------	--	---	--

	<p>*que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</p> <p>*que l'ensemble du linéaire de saillies constitutives de S.H.O.N. par niveau ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade</p>	<p>hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,</p> <p>*que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</p> <p>*que l'ensemble du linéaire de saillies constitutives de surfaces de plancher par niveau ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade.</p> <p>Isolation extérieure possible en saillie à condition d'avoir un traitement architectural de qualité, une largeur du trottoir après travaux égale ou supérieur à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie</p> <p>Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale.</p>	<p>suffisamment larges.</p> <p>Une disposition est introduite pour l'isolation thermique par l'extérieur, afin de favoriser la performance énergétique des bâtiments existants. L'isolation est autorisée à condition de respecter l'accessibilité des trottoirs.</p>
<p><b>ZONE UA</b></p> <p><b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b>7.1 Retrait</b></p> <p>7.1.1 Retrait = H moins 3m en cas de baie(s) principale(s) (minimum 8m)</p> <p>Retrait d'une demi-hauteur dans les autres cas (minimum 4m).</p> <p>7.1.2 Lorsque les façades ne sont pas parallèles à la limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de baies: distance entre la limite séparative et le milieu de la façade du bâtiment = hauteur de cette façade moins 3 m, (minimum 8m), La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment = 3/4 de la hauteur de façade diminuée de 3 m, (minimum de 6 m)</li> <li>- Si pas de baies, distance entre limite séparative et tout point de la façade du bâtiment, = moitié de la hauteur de façade (minimum 4 m)</li> </ul>	<p><b>7.1 Retrait</b></p> <p>7.1.1 Retrait = Hauteur moins 3m en cas de baie(s) principale(s) avec minimum 8m.</p> <p>Retrait d'une demi-hauteur dans les autres cas avec minimum 4m.</p> <p>7.1.2 Lorsque les façades ne sont pas parallèles à la limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de baies : distance entre la limite séparative et le milieu de la façade du bâtiment = hauteur de cette façade moins 3 m avec minimum 8m.</li> </ul> <p>La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment = 3/4 de la hauteur de façade diminuée de 3 m avec minimum de 6 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si pas de baies, distance entre limite séparative et tout point de la façade du bâtiment = moitié de la hauteur de façade avec</li> </ul>	<p>Maintien des règles d'implantation afin d'éviter les vis-à-vis.</p> <p>Maintien des règles d'implantation pour les façades non parallèles.</p>

	<p><b>7.2 Implantation par rapport aux limites latérales dans la bande de constructibilité sur rue :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur une profondeur de 20m à partir de l'alignement en UAa et UAb</li> <li>- sur une profondeur de 40m à partir de l'alignement en UAc</li> </ul> <p>7.2.1 Implantation sur la limite si la façade sans baie</p> <p>7.2.2 Construction en fond de parcelle autorisée</p> <p>7.2.3 En cas de construction sur la limite, retrait possible du dernier étage si la longueur est égale à la hauteur (minimum 3m).</p> <p><b>7.3 Implantation au-delà de la bande de constructibilité sur rue</b></p> <p>7.3.1 Règles générales : Implantation en retrait</p> <p>7.3.2 Règles particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limite séparative si s'adosse à un mur sans baie, à un immeuble en bon état et en respectant un retrait tel que défini au 7.1</li> <li>-en limite séparative s'il s'agit d'un RDC commerce ou artisanat dans une limite de hauteur de 5m</li> </ul> <p><b>7.4 Cours communes</b></p> <p>7.4.1 distance moindre s'il y a contrat entre 2 propriétaires dans le respect de l'article 8</p> <p>7.4.2 Possible en cas de construction sur dalle, de construction surmontées d'une toiture terrasse</p>	<p>minimum 4 m.</p> <p><b>7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité sur rue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur une profondeur de 20m à partir de l'alignement en UAa et UAb</li> <li>- sur une profondeur de 40m à partir de l'alignement en UAc</li> </ul> <p>7.2.1 Implantation sur la limite si la façade est aveugle ou en retrait avec respect des règles du 7.1</p> <p>7.2.2 Construction en fond de parcelle autorisée</p> <p>7.2.3 En cas de construction sur une limite, retrait possible du dernier étage si la longueur est égale à la hauteur avec minimum 3m.</p> <p><b>7.3 Implantation au-delà de la bande de constructibilité sur rue</b></p> <p>7.3.1 Règles générales : Implantation en retrait avec respect des règles du 7.1</p> <p>7.3.2 Règles particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limite séparative si s'adosse à un mur sans baie, à un immeuble en bon état et en respectant un retrait tel que défini au 7.1</li> <li>-OU s'il s'agit d'un RDC commerce ou artisanat dans une limite de hauteur de 5m</li> </ul> <p><b>7.4 Cours communes</b></p> <p>7.4.1 distance moindre s'il y a contrat entre 2 propriétaires dans le respect de l'article 8</p> <p>7.4.2 La notion de cour commune s'applique au sol naturel (servitude non</p>	<p>La bande de constructibilité est maintenue pour conserver un front bâti continu et d'éviter des pignons aveugles.</p> <p>Changement de terme : façade aveugle à la place de façade sans baie pour plus de clarté.</p> <p>Au-delà de la bande de constructibilité, maintien des règles pour permettre la préservation des cœurs d'îlot.</p> <p>Maintien de la règle particulière afin de permettre la préservation de la forme urbaine.</p> <p>Maintien de la mesure en faveur de l'implantation de commerces dont l'emprise dépasse la bande de constructibilité.</p> <p>La rédaction du 7.4.2 est modifiée mais son contenu reste le même.</p>
--	--	--	--

	<p>occupant toute la superficie de l'espace résiduel situé de part et d'autre de la limite séparative impliquée dans le contrat de cour commune.</p> <p>La notion de cours commune ne s'applique pas au sol naturel mais au sol superficiel du 1er niveau.</p> <p>7.4.3 Si courette ou puis de lumière dans la construction voisine, incitation à respecter une symétrie d'implantation</p> <p><b>7.5</b> Retrait inférieur à la règle possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour immeuble existant avant révision du POS pour surélévation d'un niveau sans baie</li> <li>- si extension inférieure à 5% de l'emprise au sol pour améliorer le confort (sanitaire, ascenseur, local poubelles) si l'immeuble existe avant révision du POS</li> </ul> <p><b>7.6</b> Si mur sans baie, une annexe de moins de 15 m<sup>2</sup> et de moins de 2,60 m de haut peut s'implanter en limite ou en retrait de 1m</p> <p><b>7.7</b> équipements collectifs s'implantent soit en limite soit en retrait de 4m minimum</p>	<p>aedificandi) et/ou à un sol artificiel correspondant au niveau le plus élevé (servitude non altius tollendi).</p> <p>7.4.3 Dans le cas où une construction principale située sur une parcelle voisine comporte une courette ou un puits de lumière en limite séparative sur lequel s'ouvrent des baies un retrait au moins symétrique est autorisé afin d'assurer un éclairage convenable à la construction existante.</p> <p><b>7.5</b> Retrait inférieur à la règle possible pour immeuble existant à l'approbation du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour surélévation d'un niveau max quand le mur est sans baies</li> <li>- si extension inférieure à 5% de l'emprise au sol pour améliorer le confort (sanitaire, ascenseur, local poubelles), l'amélioration de la performance énergétique (isolations extérieurs) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux PMR si l'immeuble existe à l'approbation du PLU.</li> </ul> <p><b>7.6</b> Si mur sans baie, une annexe de moins de 15 m<sup>2</sup> et de moins de 2,60 m de haut peut s'implanter en limite ou en retrait de 1m.</p> <p><b>7.7</b> Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait de 4m minimum.</p>	<p>Les dispositions visant à permettre l'extension pour l'existant sont complétées.</p> <p>Disposition visant à permettre les travaux améliorant le confort et la salubrité des constructions existantes ainsi que leur isolation et l'accessibilité PMR.</p> <p>Maintien de l'exonération des règles pour les équipements publics afin de permettre leur construction ou leur extension.</p>
<p><b>ZONE UA</b></p> <p><b>Article 8</b></p> <p>Implantation des</p>	<p><b>8.1</b> Distance entre deux bâtiments = hauteur façade moins 3m avec min 8 m si présence de baies.</p>	<p><b>8.1</b> Distance entre deux bâtiments = hauteur façade moins 3m avec min 8 m si présence de baies.</p>	<p>Maintien de la règle de vis-à-vis en cas de constructions contiguës sur la même unité foncière car cette règle est</p>

constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Distance = demi hauteur façade avec 4 m min si pas de baies.</p> <p><b>8.2 et 8.2.1</b> Equipements collectifs : implantation soit contiguïté, soit 4m.</p> <p><b>8.2.2</b> Annexes de moins de 15m<sup>2</sup> et 2,6 m de haut : 3m si baies, implantation libre ou accolé aux autres constructions si pas de baies</p>	<p>Distance = demi hauteur façade avec 4 m min si pas de baies.</p> <p><b>8.2 et 8.2.1</b> CINASPIC : implantation soit contiguïté, soit 4m.</p> <p><b>8.2.2</b> Annexes de moins de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,6 m de haut : 3 m si baies, implantation libre ou accolé aux autres constructions si pas de baies</p>	<p>suffisante.</p> <p>Exemption pour les équipements publics pour favoriser leur implantation.</p> <p>Exception pour les annexes de taille réduite car ne sont pas de taille à créer des nuisances visuelles.</p>
<p><b>ZONE UA</b></p> <p><b>Article 9</b></p> <p>Emprise au sol</p>	<p><b>9.1 Dans l'ensemble de la zone</b></p> <p>9.1.1 50% max</p> <p>9.1.2 : 70% d'emprise pour RDC si artisanat, commerce, équipements, dalle de parking</p> <p>Dépassement de 5% pour les immeubles existants avant révision et pour travaux de confort</p> <p><b>9.2 UAa et UAb</b></p> <p>9.2.1 Unités traversante de moins de 50m et façade moins de 15m alors formule suivante : Coefficient d'emprise au sol = <math>0,17 + (16,6 / P) \leq 1</math> avec P : profondeur de l'unité foncière</p> <p>9.2.2 Unité traversante de moins de 20m ou à l'angle de plusieurs rues : emprise autorisé jusqu'à 100% sous réserve d'une meilleure insertion dans le site</p>	<p><b>9.1 Dans l'ensemble de la zone</b></p> <p>9.1.1 50% max</p> <p>9.1.2 : 70% d'emprise pour RDC si artisanat, commerce, CINASPIC, dalle de parking.</p> <p>Dépassement de 5% pour les immeubles existants avant l'approbation du PLU et pour travaux de confort ou pour l'amélioration des performances énergétiques ou l'accessibilité PMR.</p> <p><b>9.2 UAa et UAb</b></p> <p>9.2.1 Unités traversante de moins de 50m et façade moins de 15m alors formule suivante : Coefficient d'emprise au sol = <math>0,17 + (16,6 / P) \leq 1</math> avec P : profondeur de l'unité foncière</p> <p>9.2.2 Unité traversante de moins de 20m ou à l'angle de plusieurs rues : emprise autorisé jusqu'à 100% sous réserve d'une meilleure insertion dans le site</p>	<p>Maintien de la règle d'emprise pour le logement, pour les commerces et les CINASPIC afin d'aider ces destinations.</p> <p>Maintien du dépassement autorisé pour les travaux de confort. Ajout du cas de travaux pour l'isolation (performances énergétiques) et accessibilité PMR pour aider à leur réalisation.</p> <p>Maintien de la condition d'application et de la règle existante de calcul de l'emprise autorisée.</p> <p>Maintien de l'exemption pour les petites unités foncières afin de permettre la constructibilité de ces parcelles.</p>
<p><b>ZONE UA</b></p> <p><b>Article 10</b></p> <p>Hauteur maximum des constructions</p>	<p><b>10.1 Gabarit enveloppe</b></p> <p>10.1.1 La construction devra s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un plan vertical, à l'alignement s'élevant jusqu'à la hauteur intermédiaire,</li> <li>- un quart de cercle de 6 m de rayon se développant à partir</li> </ul>	<p><b>10.1 Gabarit enveloppe</b></p> <p>10.1.1 La construction devra s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un plan vertical, à l'alignement s'élevant jusqu'à la hauteur intermédiaire,</li> <li>- un quart de cercle de 6 m de rayon se développant à partir</li> </ul>	<p>Assouplissement du gabarit pour faciliter la construction avec la suppression de l'horizontale prolongeant le quart de cercle.</p>

	<p>de la hauteur intermédiaire,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une horizontale prolongeant le quart de cercle,</li> <li>- une hauteur totale maximale.</li> </ul> <p>10.1.2 Parcelles d'angle, la hauteur autorisée le long de la voie la plus large, pourra s'appliquer le long de la voie la plus étroite, sur une profondeur de 10 mètres et le gabarit sur une largeur de 15 mètres.</p> <p><b>10.2 Hauteurs maximales</b></p> <p>UAa : L+9m max 19m</p> <p>UAb : 16m</p> <p>UAc : 22m</p> <p><b>10.3</b> Dépassement de la hauteur possible si immeuble voisin dépasse la hauteur autorisée dans la limite de 40% de la superficie autorisée du dernier niveau de la construction et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant contigu</p>	<p>de la hauteur intermédiaire,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur totale maximale.</li> </ul> <p>10.1.2 Parcelles d'angle, la hauteur autorisée le long de la voie la plus large, pourra s'appliquer le long de la voie la plus étroite, sur une profondeur de 15 mètres.</p> <p><b>10.2 Hauteurs maximales</b></p> <p>UAa : L+9m max 19m</p> <p>UAb : 16m</p> <p>UAc : 22m</p> <p><b>10.3</b> Dépassement de la hauteur possible si immeuble voisin dépasse la hauteur autorisée dans la limite des héberges du bâtiment existant contigu.</p> <p><b>10.4</b> Afin de prendre en compte les impératifs techniques des locaux commerciaux ou artisanaux et des équipements de service public et d'intérêt collectif en pied d'immeuble, une bonification de hauteur intermédiaire de 1 m est accordée pour les constructions neuves en comportant.</p> <p><b>10.5 Règles particulières</b></p> <p>10.5.1 Dans une bande de six mètres le long des limites séparatives avec un terrain situé en zone UD, la hauteur est limité à 9 m à l'acrotère ou à l'égout et à 12 m au faitage</p> <p>10.5.2 <b>Exception en UAb rue de la liberté indiquée au document graphique (construction de logements sociaux),</b> les constructions ne devront pas dépasser 12m.</p>	<p>Maintien du droit de retour afin de ménager la continuité du front bâti et simplification de la règle.</p> <p>Maintien des hauteurs maximales dans le contexte de centre-ville car les hauteurs du POS correspondent au caractère du centre ville.</p> <p>Limitation des dépassements liés aux immeubles voisins dans la limite des héberges existantes avec simplification de la règle pour la rendre plus claire.</p> <p>Introduction d'un bonus de hauteur accordé en cas de commerces, artisanat et équipements publics en RDC pour favoriser leur implantation.</p> <p>Insertion d'une limitation de la hauteur en bordure du secteur pavillonnaire afin de favoriser les transitions avec les zones plus denses.</p> <p>Une règle spécifique est introduite pour assurer le maintien du caractère du secteur sur la rue de la liberté avec une hauteur limitée à celle de l'existant pour assurer une bonne insertion urbaine</p>
--	---	--	--



			du futur projet.
<b>ZONE UA</b> <b>Article 13</b> Espaces libres et plantations	<b>13.1 Espaces verts</b> 13.1.1 : 10% d'espace paysager 10% d'espace végétal  13.1.2 Exceptions pour les unités foncières traversantes, les extensions, les équipements d'intérêt général : 50 % au moins des espaces libres, devront être traités en espace vert, dont la moitié en espace végétal.  <b>13.2 Plantations</b> 13.2.1 Les espaces libres doivent être plantés d'arbres tout les 100m. 13.2.2 Aires de stationnement, 1 arbre pour 3 places. 13.2.3 Dalles de parking : 50cm de terre et 30% de végétaux  <b>13.3 EVIP</b> 13.3.1 espaces inscrit au document graphique 13.3.2 Toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces protégés. <b>13.4</b> Les écoles et équipements collectifs largement non-bâti ne seront pas soumis aux normes précédentes	<b>13.1 Espaces verts</b> 13.1.1 : 20 % d'espace vert dont la moitié d'espace en pleine terre Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.  13.1.2 Exceptions pour les unités foncières bénéficiant des dispositions définies aux articles 9.1.2 et 9.2. où 50 % au moins des espaces libres, devront être traités en espace vert, dont la moitié en espace végétal.  <b>13.2 Plantations</b> 13.2.1 Les espaces libres doivent être plantés d'arbres tout les 100m. 13.2.2 Aires de stationnement de surface, 1 arbre pour 3 places. 13.2.3 Dalles de parking : 50cm de terre et 30% de végétaux <b>13.3 exceptions pour les CINASPIC</b>	Suppression de la notion d'espaces paysagers et verts au profit de la notion d'espace vert et de pleine terre, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Avec les préoccupations environnementales, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés. Cette disposition permet à un secteur dense particulièrement difficile à végétaliser de se verdier et vise à encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales. La règle sur les exceptions est simplifiée.  Les règles de plantations sont conservées car correspondant au caractère urbain de la zone. La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager. Une nouvelle règle est introduite en faveur des CINASPIC nécessitant une emprise importante pour aider à leur réalisation. Les règles concernant les EVIP sont supprimées car les espaces de qualité (dont les EVIP) sont maintenant identifiés comme des éléments de paysages remarquables.
<b>ZONE UA</b> <b>Article 14</b> Coefficient d'emprise du sol	Résulte des règles précédentes	Résulte des règles précédentes	Absence de COS est maintenue, car la constructibilité peut être définie par l'application des règles d'implantation, de hauteur et d'emprise.

### 3.2.3 zone UB

ZONE UB	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<b>ZONE UB</b> <b>Article 1</b> Occupations du sol interdites	Occupations et utilisations du sol admises  Toutes les constructions sauf celles de l'article 2  <b>1.2.1 dans l'ensemble de la zone :</b> - Les installations classées non-polluantes et non-nuisantes - Les activités artisanales ou industrielles sans nuisance pour le voisinage - Les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux d'aménagement - en zone inondable avis des services de navigation  <b>1.2.2 UBb</b> -entrepôt pas en façade  <b>1.2.3 UBc :</b> -habitat si complémentaire avec une occupation du sol autre (logement de fonction)  <b>1.2.4 UBd et Ube</b> Reconstruction de bureaux existants avant la révision ou bureaux de SHON moins de 300m <sup>2</sup>	Occupations et utilisations du sol interdites  <b>1.1 dans l'ensemble de la zone :</b> - Les installations classées autres que celles autorisées sous condition à l'article UB 2. - Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles, autres que celles autorisées sous condition à l'article UB 2. - Les projets de constructions situées dans les zones inondables autres que ceux autorisés sous condition à l'article UB 2. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération. - Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés sous condition à l'article UB 2. - L'ouverture et l'exploitation de carrières. - Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs. - Les terrains de camping et de caravanage.  <b>1.2 Dans les secteurs UBb, UBd et UBe :</b> - Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux autres que celles autorisées sous condition à l'article UB 2. - Les constructions à caractère industriel.	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)  Le caractère de la zone UB étant à vocation urbaine (bas de Suresnes), toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.  Les affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.  Des règles spécifiques à des sous secteurs qui sont maintenus sont créées.

<p><b>ZONE UB</b></p> <p><b>Article 2</b></p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Occupation interdite</p> <p><b>2.1 dans l'ensemble de la zone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Installations classée autre qu'à l'article 1</li> <li>- Artisanat ou industrie autre qu'à l'A.1</li> <li>- En zone inondable autre qu'à l'A.1</li> <li>- dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service)</li> <li>- casse de voiture, et transformation de matériaux de récupération</li> <li>-Constructions qui ne respectent pas les EVIP</li> <li>- affouillements, exhaussements des sols autres qu'à l'A1</li> <li>-ouverture ou exploitation de carrières</li> <li>- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanage.</li> </ul> <p><b>2.2 UBb, UBd, Ube</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entrepôts commerciaux autres qu'à L'A.1</li> <li>- industrie</li> </ul> <p><b>2.3 UBc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-habitation autre qu'UBc A.1</li> </ul>	<p>Occupation soumise à des conditions particulières</p> <p><b>2.1</b> Tout ce qui n'est pas interdit sous réserve à l'article UB2.2</p> <p><b>2.2 et 2.2.1 Dans l'ensemble de la zone :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées, à condition :</li> </ul> <p>*que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,</p> <p>*d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'activités commerciales artisanales ou industrielles, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres de construction.</li> </ul> <p><b>2.2.2 Dans le secteur UBa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Majoration de 35 % du volume constructible est autorisée. Toutefois, cette majoration ne peut être supérieure au pourcentage de logements sociaux de l'opération.</li> </ul> <p><b>2.2.3 Dans le secteur UBb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'entrepôts s'ils ne sont pas en façade sur rue.</li> </ul> <p><b>2.2.4 Dans le secteur UBc</b></p> <p>Deux servitudes (article L123-2 c du code de l'urbanisme) sont instaurées sur les parcelles localisées au document graphique. A l'intérieur de ce périmètre de servitude, les constructions réalisées devront comporter au moins l'un des équipements d'intérêt collectif indiqués dans la liste en annexe</p>	<p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation.</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant les installations artisanales et industrielles.</p> <p>Les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux paysagers sont néanmoins permis.</p> <p>Cette disposition est introduite au titre de l'article L.127-1 qui autorise le PLU à déterminer des secteurs dans lesquels la majoration du volume constructible en cas de logements sociaux.</p> <p>Disposition permettant l'expression de la vocation économique de la zone</p> <p>Cette mesure est introduite afin de permettre la création de plusieurs équipements publics. Elle s'appuie sur l'article L.123-2-c du Code de l'Urbanisme qui permet ce type de servitudes.</p>
---	--	---	--

		<p>du règlement.</p> <p><b>2.2.5 Dans les secteurs UBd, UBe :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions de bureaux, à condition que :</li> </ul> <p>*il s'agisse de la reconstruction de bureaux existant sur une unité foncière, avant l'approbation de la présente révision.</p> <p>*ou que la surface plancher de bureaux soit inférieure à 300 m² par unité foncière.</p>	<p>Disposition limitant la fonction « bureau » à la surface existante ou à une augmentation limitée</p>
<p><b>ZONE UB</b></p> <p><b>Article 6</b></p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><b>6.1 règle générale</b></p> <p>6.1.1 UBa, UBb, UBd</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Largeur terrain &lt; 20m = à l'alignement</li> <li>- Largeur terrain &gt; à 20m = alignement sur minimum 50% linéaire (le reste en clôture)</li> </ul> <p>SAUF :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rue Verdun : 8m coté pair</li> <li>- rue Pasteur : 2m coté impair</li> <li>- rue Gambetta : 3m coté impair</li> <li>- rue Rouget de l'Isle : 2m coté impair</li> <li>- rue de sèvre : 6m de l'axe de la voie</li> <li>- rue de la Procession et rue des Nouvelles, entre le bd Tassigny et rue Procession : 3m minimum</li> </ul> <p>6.1.2 UBc</p> <p>Alignement ou retrait sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rue Benoit Malon : 4m coté pair</li> <li>- rue Pages : 4m coté impair entre rue Verdun et Ledru Rollin</li> </ul> <p>6.1.3 UBe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul de 2m Bd Tassigny</li> <li>- 4m pour les autres voies</li> </ul>	<p><b>6.1 règle générale</b></p> <p>6.1.1 UBa, UBb, UBd</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Largeur terrain &lt; 20m = à l'alignement</li> <li>- Largeur terrain &gt; à 20m = alignement sur minimum 50% linéaire (le reste en clôture)</li> </ul> <p>SAUF :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rue Verdun : 8m coté pair</li> <li>- rue Pasteur : 2m coté impair</li> <li>- rue Gambetta : 3m coté impair</li> <li>- rue Rouget de l'Isle : 2m coté impair</li> <li>- rue de sèvre : 6m de l'axe de la voie</li> <li>- rue de la Procession et rue des Nouvelles, entre le bd Tassigny et rue Procession : 4m minimum</li> </ul> <p>6.1.2 UBc</p> <p>Alignement ou retrait sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rue Benoit Malon : 4m coté pair</li> <li>- rue Pages : 4m coté impair entre rue Verdun et Ledru Rollin</li> </ul> <p>6.1.3 UBe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul de 2m Bd Tassigny</li> <li>- 4m pour les autres voies</li> </ul>	<p>La règle d'implantation est fixée en fonction de la largeur des parcelles, de manière similaire au POS, afin de préserver la continuité du front bâti.</p> <p>Alignement différencié pour certaines rues, afin de ménager un recul adapté.</p> <p>Augmentation du retrait rue de la Procession et rue des Nouvelles pour correspondre au tissu existant.</p> <p>Alignement libre en UBc sauf sur certaines rues pour lesquelles le recul imposé est conservé afin de rester cohérent avec le tissu existant.</p> <p>Recul conservé en Ube afin de ménager les gabarits de ce secteur dense.</p>

	<p><b>6.2 Règles particulières</b></p> <p>6.2.1 Retrait autorisé sur moins de 30% du linéaire si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recherche esthétique sous conditions avec retrait inférieur à 0,80 m</li> <li>- le projet assure une continuité avec le volume principal voisin sous réserve d'une bonne intégration urbaine</li> </ul> <p>6.2.2 Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 sont possibles sur l'ensemble du linéaire de façade sur rue, dans le cas d'une surélévation sous conditions</p> <p>6.2.3 à l'angle de deux voies</p> <p>En l'absence d'indication au plan, les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies</p> <p><b>6.3 Saillies</b></p> <p>Saillies sur le domaine public autorisées si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*elles sont placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,</li> <li>*que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</li> <li>*que l'ensemble du linéaire de saillies constitutives de S.H.O.N. par niveau ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade</li> </ul>	<p><b>6.2 Règles particulières</b></p> <p>6.2.1 implantation différente de l'article 6.1 autorisé si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recherche esthétique sous conditions avec retrait inférieur à 0,80 m</li> <li>- le projet assure une continuité avec le volume principal voisin sous réserve d'une bonne intégration urbaine</li> <li>- pour les CINASPIC : à l'alignement ou en retrait de 2 m min.</li> </ul> <p>6.2.2 Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 sont possibles dans le cas d'une extension et/ou surélévation et sous réserve d'une bonne intégration au site urbain environnant.</p> <p>6.2.3 à l'angle de deux voies</p> <p>Sur les terrains implantés à l'angle de deux voies, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.</p> <p><b>6.3 Saillies</b></p> <p>Saillies sur le domaine public et privé autorisées si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*la largeur de voie est supérieure ou égale à 10m.</li> <li>*elles sont placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,</li> <li>*que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</li> <li>*que l'ensemble du linéaire de saillies constitutives de S.H.O.N. par niveau ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade</li> </ul> <p>Isolation extérieure possible en saillie max de 0,20 m, à partir de 5,50 m de hauteur.</p> <p>Isolation extérieure possible en saillie à condition d'avoir un traitement architectural de qualité, une largeur du trottoir</p>	<p>La continuité bâtie et la recherche esthétique sont visées par ces dispositions particulières.</p> <p>Une exception est introduite pour les CINASPIC afin de permettre leur réalisation.</p> <p>L'extension et la surélévation sont dispensées si elles se font par rapport à un bâtiment voisin existant à la date d'approbation du PLU, afin de ménager la continuité du front bâti.</p> <p>Les dispositions pour les constructions à l'angle de deux voies demeurent inchangées. Elles visent à assurer une meilleure visibilité.</p> <p>Les conditions pour les saillies sur le domaine public et privé sont complétées pour n'autoriser ces saillies que sur les voies suffisamment larges.</p> <p>Une disposition est introduite</p>
--	--	--	---

		<p>après travaux égale ou supérieur à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie</p> <p>Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale</p>	<p>pour l'isolation thermique par l'extérieur, afin de favoriser la performance énergétique des bâtiments existants. L'isolation est autorisée à condition de respecter l'accessibilité des trottoirs.</p>
<p><b>ZONE UB</b></p> <p><b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b>7.1 Retrait</b></p> <p>7.1.1 - Si baie : distance = hauteur avec minimum 8m</p> <p>- Sans baie : distance = moitié hauteur avec minimum 4m.</p> <p>Si façades non parallèles :</p> <p>7.1.2 Si baie : distance avec milieu de la façade = hauteur avec minimum 8m.</p> <p>ET ¾ de la hauteur en tout point de la façade avec minimum 6m</p> <p>Si pas de baie : moitié de la hauteur avec mini 4m.</p> <p><b>7.2 Bande de constructibilité</b></p> <p>-UBa : 40m</p> <p>- UBC : pas de bande</p> <p>- UBd, UBb, Ube : 20m</p> <p>Sauf l'îlot entre rues des Nouvelles, de la Procession, Tassigny, 12m, pas de construction, sauf Sous-sol sur 20m sur le bd Tassigny</p> <p><b>7.3 Implantation par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité sur rue</b></p> <p>7.3.1 UBa, UBb, UBc</p> <p>Soit en limite si mur aveugle, soit en retrait</p> <p>7.3.2 UBd, Ube</p> <p>Façade de moins de 15m de large, soit limite si mur aveugle, soit retrait.</p> <p>Façade de plus de 15m de large : en limite sur au moins un côté.</p>	<p><b>7.1 Retrait</b></p> <p>7.1.1 - Si baie : distance = hauteur avec minimum 8m</p> <p>- Sans baie : distance = moitié hauteur avec minimum 4m.</p> <p>- Dans le secteur visé à l'art.2-2-2 bénéficiant d'une majoration de 35% du volume constructible, La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade : <math>L = H/2</math>.</p> <p><u>Si façades non parallèles :</u></p> <p>7.1.2 Si baie : distance avec milieu de la façade = hauteur avec minimum 8m.</p> <p>ET ¾ de la hauteur en tout point de la façade avec minimum 6m</p> <p>Si pas de baie : moitié de la hauteur avec mini 4m.</p> <p><b>7.2 Bande de constructibilité</b></p> <p>-UBa : 40m</p> <p>- UBC : pas de bande</p> <p>- UBd, UBb, Ube : 20m</p> <p>Sauf l'îlot entre rues des Nouvelles, de la Procession, Tassigny, pas de construction.</p> <p><b>7.3 Implantation par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité sur rue</b></p>	<p>Maintien des règles d'implantation afin d'éviter les vis-à-vis.</p> <p>Maintien des règles d'implantation pour les façades non parallèles.</p> <p>Une bande de constructibilité est définie afin de créer un front bâti continu et d'éviter des pignons aveugles. Cette bande est réduite pour un îlot afin de protéger le cœur vert.</p> <p>Implantation libre afin de favoriser un front bâti aéré</p> <p>Implantation modulée selon la largeur de la façade pour permettre de s'adapter à la diversité des cas existants.</p>

	<p>7.3.3 Règle particulière :</p> <p>En cas de construction sur la limite, retrait possible du dernier étage si la longueur est égale à la hauteur (minimum 3m)</p> <p><b>7.4 Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà la bande de constructibilité sur rue</b></p> <p>7.4.1 Retrait obligatoire</p> <p>7.4.2 SAUF</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limite séparative si s'adosse à un mur sans baie</li> <li>- en limite séparative s'il s'agit d'un RDC commerce ou artisanat dans une limite de hauteur de 5m</li> </ul> <p>7.4.3 Sur l'îlot Tassigny/Procession, si mur sans baie, une annexe peut s'implanter en limite ou en retrait de 1m</p> <p><b>7.5 Cours communes</b></p> <p>7.5.1 Cours s'il y a contrat entre 2 propriétaires dans le respect de l'article 8</p> <p>7.5.2 Si courette ou puis de lumière dans la construction voisine, incitation à respecter une symétrie d'implantation</p> <p><b>7.6 Retrait inférieur à la règle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- possible pour immeuble existant avant révision du POS pour surélévation d'un niveau aveugle</li> <li>- si extension inférieur à 5% de l'emprise au sol pour améliorer le confort (sanitaire, ascenseur, local poubelles) si l'immeuble existe avant révision su POS</li> </ul>	<p>7.3.1 UBa, UBb, UBc</p> <p>Soit en limite si mur aveugle, soit en retrait</p> <p>7.3.2 UBd, Ube</p> <p>Façade de moins de 15m de large, soit limite si mur aveugle, soit retrait.</p> <p>Façade de plus de 15m de large : en limite sur au moins un côté.</p> <p>7.3.3 Règle particulière :</p> <p>En cas de construction sur la limite, retrait possible du dernier étage si la longueur est égale à la hauteur (minimum 3m)</p> <p><b>7.4 Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà la bande de constructibilité sur rue</b></p> <p>7.4.1 Retrait obligatoire</p> <p>7.4.2 SAUF</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limite séparative si s'adosse à un mur sans baie</li> <li>- ou en limite séparative s'il s'agit d'un RDC commerce ou artisanat dans une limite de hauteur de 5m</li> </ul> <p>7.4.3 Sur l'îlot Tassigny/Procession, si mur sans baie, une annexe peut s'implanter en limite ou en retrait de 1m</p> <p><b>7.5 Cours communes</b></p> <p>7.5.1 Cours s'il y a contrat entre 2 propriétaires dans le respect des prescriptions suivantes : en tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit être au moins égale à sa demi hauteur en tout point, sans pouvoir être inférieur à 4m : <math>L = H/2 \geq 4 \text{ m}</math></p> <p>7.5.3 Si courette ou puis de</p>	<p>Au-delà de la bande de constructibilité, les règles permettent la préservation des cœurs d'îlot.</p> <p>Maintien de la règle particulière afin de permettre la préservation de la forme urbaine.</p> <p>Mesure en faveur de l'implantation de commerces dont l'emprise dépasse la bande de constructibilité.</p> <p>Disposition liée à la configuration de l'îlot permettant de respecter le caractère existant du tissu.</p> <p>Précision sur la conséquence du contrat de cours communes en matière d'implantation de la construction.</p> <p>Disposition visant à permettre l'extension pour l'existant.</p>
--	---	--	--



	<p><b>7.7</b> Si mur sans baie, une annexe de moins de 15m<sup>2</sup> et moins de 2,6 m de haut peut s'implanter en limite ou en retrait de 1m</p> <p><b>7.8</b> Equipements collectifs : s'implantent soit en limite soit en retrait de 4m minimum</p>	<p>lumière dans la construction voisine, incitation à respecter une symétrie d'implantation</p> <p><b>7.6 Retrait inférieur à la règle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- possible pour immeuble existant à la date d'approbation du PLU pour surélévation d'un niveau aveugle</li> <li>- si extension inférieure à 5% de l'emprise au sol pour améliorer le confort (sanitaire, ascenseur, local poubelles), l'amélioration de la performance énergétique (isolations extérieurs) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux PMR si l'immeuble existe à l'approbation du PLU</li> </ul> <p><b>7.7</b> Si mur sans baie, une annexe de moins de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol et moins de 2,6 m de haut peut s'implanter en limite ou en retrait de 1m</p> <p><b>7.8</b> Equipements collectifs : s'implantent soit en limite soit en retrait de 4m minimum.</p>	<p>Disposition visant à permettre les travaux améliorant le confort et la salubrité des constructions existantes ainsi que leur isolation et l'accessibilité PMR.</p> <p>Maintien de l'exonération des règles pour les équipements publics afin de permettre leur construction ou leur extension.</p>
<p><b>ZONE UB</b></p> <p><b>Article 8</b></p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p><b>8.1 Règles générales :</b></p> <p>Distance = hauteur façade avec 8 m min si présence de baies.</p> <p>Distance = demi hauteur de façade avec 4 m min si pas de baies</p> <p><b>8.2 Règles particulières</b></p> <p>8.2.1 Equipements collectifs : soit contigus soit 4m.</p> <p>8.2.2 Annexes de moins de 15m<sup>2</sup> : 3m si baies, librement si pas de baies</p>	<p><b>8.1 Règles générales :</b></p> <p>Distance = hauteur façade avec 8 m min si présence de baies.</p> <p>Distance = demi hauteur de façade avec 4 m min si pas de baies</p> <p><b>8.2 Règles particulières</b></p> <p>8.2.1 CINASPIC : soit contigus soit 4m.</p> <p>8.2.2 Annexes de moins de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol : 3m si baies, librement si pas de baies</p>	<p>Maintien de la règle de vis-à-vis en cas de constructions contigües sur la même unité foncière car cette règle est suffisante.</p> <p>Exemption pour les CINASPIC pour favoriser leur implantation.</p> <p>Exception pour les annexes de taille réduite car ne sont pas de taille à créer des nuisances visuelles.</p>
<p><b>ZONE UB</b></p> <p><b>Article 9</b></p> <p>Emprise au sol</p>	<p><b>9.1 Règle générale</b></p> <p>9.1.1 Si parcelle &lt; 400m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CES= 0,2 + (120/Superficie) jusque 1</li> </ul> <p>9.1.2 Si parcelle &gt; 400m<sup>2</sup></p>	<p><b>9.1 Règle générale</b></p> <p>9.1.1 Si parcelle &lt; 400m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CES= 0,2 + (120/Superficie) jusque 1</li> </ul> <p>9.1.2 Si parcelle &gt; 400m<sup>2</sup></p>	<p>Maintien de la règle existante de calcul de l'emprise autorisée.</p> <p>Modulation de l'emprise pour les parcelles réduites.</p>

	<p>- CES 0,5</p> <p><b>9.2 Règles particulières</b></p> <p>9.2.1 dans l'ensemble de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelle &gt; 300m<sup>2</sup> pour artisanat, commerce, exposition, 0.6 en RDC uniquement</li> <li>- Parcelle &gt; 300m<sup>2</sup> pour parking, équipements 0.8 en RDC uniquement. Les toitures-terrasse doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour les constructions à RDC.</li> <li>- Dépassement de 5% pour les immeubles existants avant révision et pour travaux de confort</li> <li>- Unité foncière avec moins de 20 m ou situé à l'angle de plusieurs rues, afin d'assurer un front bâti continu sur rue tel que défini à l'article 6.1, le coefficient d'emprise au sol peut être majoré jusqu'à la valeur de 1 (soit une emprise au sol de 100% de la surface de l'unité foncière) si cela permet une meilleure insertion dans le site.</li> </ul> <p>9.2.2 UBb, UBd</p> <p>Parcelle traversante &gt;50m profondeur et façade &lt;15m</p> <p><math>CES = 0.17 + (16.6 / \text{Profondeur})</math></p>	<p>- CES 0,5</p> <p><b>9.2 Règles particulières</b></p> <p>9.2.1 dans l'ensemble de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelle &gt; 300m<sup>2</sup> pour artisanat, commerce, exposition, 0.6 en RDC uniquement</li> <li>- Parcelle &gt; 300m<sup>2</sup> pour parking, équipements 0.8 en RDC uniquement. Les toitures-terrasse doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour les constructions à RDC.</li> <li>- Dépassement de 5% pour les immeubles existants avant révision et pour travaux de confort, l'amélioration de la performance énergétique (isolations extérieurs) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux PMR</li> <li>- Unité foncière avec moins de 20 m ou situé à l'angle de plusieurs rues, afin d'assurer un front bâti continu sur rue tel que défini à l'article 6.1, le coefficient d'emprise au sol peut être majoré jusqu'à la valeur de 1 (soit une emprise au sol de 100% de la surface de l'unité foncière) si cela permet une meilleure insertion dans le site.</li> </ul> <p>9.2.2 UBb, UBd</p> <p>Parcelle traversante &gt;50m profondeur et façade &lt;15m</p> <p><math>CES = 0.17 + (16.6 / \text{Profondeur})</math></p>	<p>Maintien de la règle d'emprise pour le logement, pour les commerces et les CINASPIC</p> <p>Maintien du dépassement autorisé pour les travaux de confort des constructions existantes. Ajout du cas de travaux pour l'isolation (performances énergétiques) et accessibilité PMR pour aider à leur réalisation.</p> <p>Maintien de l'exemption pour les petites unités foncières ou les angles de rue.</p> <p>Maintien de la condition d'application et de la règle existante de calcul de l'emprise autorisée pour les parcelles traversantes.</p>
<p><b>ZONE UB</b></p> <p><b>Article 10</b></p> <p>Hauteur maximum des constructions</p>	<p><b>10.1 Gabarit enveloppe</b></p> <p>10.1.1 La construction devra s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini en fonction de l'emprise des voies par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un plan vertical à l'alignement s'élevant jusqu'à la hauteur intermédiaire,</li> </ul>	<p><b>10.1 Gabarit enveloppe</b></p> <p>10.1.1 La construction devra s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini en fonction de l'emprise des voies par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un plan vertical à l'alignement s'élevant jusqu'à la hauteur intermédiaire,</li> </ul>	<p>Suppression de la règle sur l'horizontale prolongeant le quart de cercle pour faciliter</p>

	<p>- un quart de cercle de 6 m de rayon pour les secteurs UBa, UBb, UBd et UBe, et de 7 m de rayon pour le secteur UBc, se développant à partir de la hauteur intermédiaire (Hi),</p> <p>- une horizontale prolongeant le quart de cercle,</p> <p>- une hauteur totale maximale (H).</p> <p>Dans le secteur UBe, la règle du gabarit s'appliquera non à partir de l'alignement, mais à partir du recul imposé.</p> <p>10.1.2 Pour les parcelles d'angle, la hauteur sur la voie la plus large s'applique à la voie étroite sur profondeur de 15m</p> <p><b>10.2 Hauteurs maximales</b></p> <p>UBa : 19m dans la bande de constructibilité sur rue définie à l'art. 7, 16m au-delà</p> <p>UBb, UBd 19m dans la bande de constructibilité sur rue définie à l'art. 7, 12m au-delà</p> <p>UBc : 19m à 23m* dans la bande de constructibilité sur rue définie à l'art. 7</p> <p>UBe : 15m dans la bande de constructibilité sur rue définie à l'art. 7, 12m au-delà</p> <p>Ilot Tassigny/Procession : 12m sur la rue des Nouvelles et Procession, 13m sur Tassigny</p> <p><b>10.3 dépassement de la hauteur</b></p> <p>10.3.1 Dépassement autorisé si immeuble voisin en contigüité dépasse la hauteur dans la limite de 40% de la superficie du dernier niveau.</p> <p>10.3.2 Équipement culturel : dépassement ponctuel autorisé pour faire un point de reconnaissance (clocher...).</p>	<p>- un quart de cercle de 6 m de rayon pour les secteurs UBa, UBb, UBd et UBe, et de 7 m de rayon pour le secteur UBc, se développant à partir de la hauteur intermédiaire (Hi),</p> <p>- une hauteur totale maximale (H).</p> <p>Dans le secteur UBe, la règle du gabarit s'appliquera non à partir de l'alignement, mais à partir du recul imposé.</p> <p>10.1.2 Pour les parcelles d'angle, la hauteur sur la voie la plus large s'applique à la voie étroite sur profondeur de 15m</p> <p><b>10.2 Hauteurs maximales</b></p> <p>UBa : 19m dans la bande de constructibilité sur rue définie à l'art. 7, 16m au-delà</p> <p>UBb, UBd 19m dans la bande de constructibilité sur rue définie à l'art. 7, 12m au-delà</p> <p>UBc : 19m à 23m* dans la bande de constructibilité sur rue définie à l'art. 7</p> <p>UBe : 15m dans la bande de constructibilité sur rue définie à l'art. 7, 12m au-delà</p> <p>Ilot Tassigny/Procession : 12m sur la rue des Nouvelles et Procession, 13m sur Tassigny</p> <p><b>10.3 dépassement de la hauteur</b></p> <p>10.3.1 Dépassement autorisé si immeuble voisin en contigüité dépasse la hauteur dans la limite des héberges existantes.</p> <p>10.3.2 Équipement culturel : dépassement ponctuel autorisé pour faire un point de reconnaissance (clocher...).</p> <p>10.3.3 Bonification de hauteur de 1 m de hauteur intermédiaire accordée pour les</p>	<p>l'implantation.</p> <p>Maintien des hauteurs maximales générales et au cas par cas car elles sont compatibles avec le caractère de la zone et la hauteur du bâti existant.</p> <p>Simplification de la règle avec la suppression de la référence au 40% de la superficie du dernier niveau pour plus de simplicité (référence aux héberges existantes).</p> <p>Maintien de l'exception pour les équipements pour favoriser leur implantation dans la zone.</p> <p>Introduction d'une bonification pour les commerce, artisanat et équipements public en RDC</p>
--	--	---	--

	<p><b>10.4 dépassement de la hauteur en UBc</b></p> <p>Jusqu'à 23m (1 niveau supplémentaire maximum) si ne représente pas plus de 40% de l'emprise autorisée.</p> <p>Jusqu'à 23m (1 niveau supplémentaire maximum) si plus de 60% de l'emprise au sol totale est sur pilotis et assurent les transparences vers les cœurs d'îlot.</p>	<p>constructions neuves avec locaux commerciaux ou artisanaux et des équipements de service public et d'intérêt collectif en pied d'immeuble.</p> <p><b>10.4 dépassement de la hauteur en UBc</b></p> <p>Jusqu'à 23m (1 niveau supplémentaire maximum) si ne représente pas plus de 40% de l'emprise de l'avant dernier niveau.</p> <p>Jusqu'à 23m (1 niveau supplémentaire maximum) si plus de 60% de l'emprise au sol totale est sur pilotis et assurent les transparences vers les cœurs d'îlot.</p> <p><b>10.4.3</b> A l'emplacement figurant au document graphique comme « signal architectural », la hauteur n'est pas règlementée.</p> <p><b>10.5 Règle particulière</b></p> <p>Dans une bande de six mètres le long des limites séparatives avec un terrain situé en zone UD, la hauteur autorisée est limitée à 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout du bâtiment, et à 12 mètres du faitage en cas de toiture à pente.</p>	<p>pour faciliter leur implantation car nécessite parfois des règles spécifiques (hauteur plus importante pour ce genre d'activité).</p> <p>Maintien du bonus de hauteur afin de favoriser la transparence des îlots.</p> <p>Introduction d'une exception de hauteur pour un immeuble identifié comme signal architectural (repère dans le paysage urbain).</p> <p>Insertion d'une limitation de la hauteur en bordure du secteur pavillonnaire afin de favoriser les transitions avec les zones plus denses.</p>
<p><b>ZONE UB</b></p> <p><b>Article 13</b></p> <p>Espaces libres et plantations</p>	<p><b>13.1 espaces verts</b></p> <p>13.1.1 Terrain &lt; 400m<sup>2</sup> : 50% des espaces libres = espaces verts</p> <p>Terrain &gt; 400m<sup>2</sup>, espaces verts = 30% de l'unité foncière</p> <p>13.1.2 Exception</p>	<p><b>13.1 espaces verts</b></p> <p>13.1.1 Terrain &lt; 400m<sup>2</sup> : 40% des espaces libres en espaces verts dont la moitié pleine terre</p> <p>Terrain &gt; 400m<sup>2</sup> : 20% des espaces libres en espaces verts dont la moitié en pleine terre</p> <p>Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.</p>	<p>Suppression de la notion d'espaces paysagers et verts au profit de la notion d'espace vert et de pleine terre, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Avec les préoccupations environnementales, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés. Cette disposition permet à ce secteur de se verdier et vise à encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une</p>

	<p>-Parcelles traversantes ou peu profondes</p> <p>-Extension de l'existant</p> <p>-Équipement</p> <p>Dans ces cas, mini 50% des espaces libres doit être traité en espace paysager et la moitié en espace végétal.</p> <p>13.1.3 Les marges de recul sur rue de l'article 6.1 doivent être traitées en espace végétal ou paysager (sauf rampes et porches).</p> <p><b>13.2 Plantations</b></p> <p>13.2.1 Les espaces libres doivent être plantés tout les 100m.</p> <p>13.2.2 Aires de stationnement, 1 arbre pour 3 places</p> <p>13.2.3 Dalles de parking : 50cm de terre et 30% de végétaux</p> <p><b>13.3 EVIP</b></p> <p>13.3.1 ces espaces sont inscrits au plan de zonage</p> <p>13.3.2 Toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces protégés.</p> <p><b>13.4</b> Les écoles et équipements collectifs largement non-bâti ne seront pas soumis aux normes précédentes</p>	<p>13.1.2 Exception</p> <p>-unités foncières bénéficiant des dispositions à l'article 9.2</p> <p>-Extension de l'existant</p> <p>Dans ces cas, mini 50% des espaces libres doit être traité en espace vert et la moitié en plein terre.</p> <p>13.1.3 Les marges de recul de l'article 6.1 doivent être traitées en espace vert</p> <p><b>13.2 Plantations</b></p> <p>13.2.1 Les espaces verts doivent être plantés tout les 100m.</p> <p>13.2.2 Aires de stationnement de surface, 1 arbre pour 3 places</p> <p>13.2.3 Dalles de parking : 50cm de terre et 30% de végétaux</p> <p><b>13.3</b> Les écoles et équipements collectifs largement non-bâti ne seront pas soumis aux normes précédentes</p>	<p>partie des eaux pluviales.</p> <p>La règle sur les exceptions est simplifiée.</p> <p>Les mesures de conservation des espaces verts sont maintenues dans cette zone car elle possède des cœurs d'îlots verts qu'il faut protéger.</p> <p>Les règles de plantations sont conservées car correspondant bien au caractère de la zone.</p> <p>La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager.</p> <p>Exemption pour les équipements publics car ce genre de structure nécessite une emprise souvent plus importante.</p> <p>Les règles concernant les EVIP sont supprimées car les espaces de qualité (dont les EVIP) sont maintenant identifiés comme des éléments de paysages remarquables.</p>
<p><b>ZONE UB</b></p> <p><b>Article 14</b></p> <p>Coefficient d'emprise du sol</p>	Résulte des règles précédentes	Inchangé	<p>Absence de COS maintenue, car la constructibilité peut être définie par l'application des règles d'implantation, de hauteur et d'emprise.</p>

### 3.2.4 zone UC

ZONE UC	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p><b>ZONE UC</b></p> <p><b>Article 1</b></p> <p>Occupations du sol interdites</p>	<p><b>Occupation et utilisation du sol admises</b></p> <p><b>1.1 et 1.1.1 En UCa</b></p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UC 2, sous réserve des conditions de l'article UC 1.2.</p> <p><b>1.1.2 en UCb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements collectifs ou d'intérêt général.</li> <li>- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes.</li> <li>- Les installations et constructions à usage d'équipements techniques liées aux réseaux divers et voiries.</li> <li>- Les constructions liées à l'activité du site militaire du Mont-Valérien.</li> </ul> <p><b>1.2 et 1.2.1 dans l'ensemble de la zone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconstruction de bureaux existants avant la révision ou bureaux de SHON moins de 300m<sup>2</sup></li> <li>- Les installations classées non-polluantes et non-nuisantes</li> </ul> <p><b>1.2.2 En UCa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entrepôt sans façade sur rue</li> <li>- Les activités artisanales ou industrielles sans nuisance pour le voisinage</li> <li>- parking si lié à une occupation autorisée.</li> <li>-Carrières si autorisation de l'IGC</li> <li>- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux</li> </ul>	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p><b>1.1 en UCa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées autres que celles autorisées sous condition à l'article UC 2.</li> <li>- Les constructions à usage d'activités, commerciales artisanales autres que celles autorisées sous condition à l'article UC 2.</li> <li>- Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.</li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôts autres que celles autorisées sous condition à l'article UC 2.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.</li> <li>- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanage.</li> <li>- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés sous condition à l'article UC 2.</li> </ul> <p><b>1.2 En UCb</b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées autres que celles autorisées sous condition à l'article UC 2.</li> <li>- Les constructions autres que celles autorisées sous condition à l'article UC 2.</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)</p> <p>La zone UC recoupant des habitations collectives, toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p> <p>Les affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p> <p>Dispositions relatives au secteur du Mont-Valérien, protégé de toute occupation autre que celles définies à l'article 2.</p>

	travaux d'aménagement 1.2.3 En UCb -parking si lié à une occupation autorisée. -Habitat si complémentaire à un équipement collectif	- Les constructions à usage d'activités artisanales ou à caractère industriel. - L'ouverture et l'exploitation de carrières. - Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs. - Les terrains de camping et de caravanage. - Les constructions à usage de parc de stationnement et les aires de stationnement en surface autre que celles précisées sous condition à l'article 2 - Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés sous condition à l'article UC 2.	
<b>ZONE UC</b> <b>Article 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<b>Occupation et utilisation du sol interdites</b> <b>2.1 En UCa</b> -Installations classée autre qu'à l'article 1 - Les constructions à usage d'activités artisanales autres que celles autorisées à l'article UC 1 - Les constructions à usage d'activités à caractère industriel - Les constructions à usage d'entrepôts autres que celles autorisées à l'article UC 1 - dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service) - Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation des sols dans <b>les espaces boisés classés ou les E.V.I.P.</b> qui compromettrait la conservation, la protection ou la création des boisements ou espaces verts -ouverture ou exploitation de carrières - Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.	<b>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</b> <b>2.1 et 2.1.1 En UCa</b> Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UC 1, sous réserve des conditions de l'article UC 2.2 <b>2.1.2 En UCb</b> - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes. - Les installations et constructions à usage d'équipements techniques liées aux réseaux divers et voiries. - Les constructions liées à l'activité du site militaire du Mont-Valérien. <b>2.2 et 2.2.1 Dans l'ensemble de la zone</b> Les constructions de bureaux, à condition que : *il s'agisse de la reconstruction de bureaux existant sur une	UCb représente le secteur du Mont-Valérien, les équipements y sont autorisés. La vocation militaire du site est l'objet de cette disposition. Disposition permettant



	<p>- Les terrains de camping et de caravanage.</p> <p>- affouillements, exhaussements des sols autres qu'à l'A1</p> <p>- Les projets de constructions situés dans les zones inondables autres que ceux autorisés à l'article UC 1</p> <p><b>2.2 En UCb</b></p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles définies à l'article UC 1</p>	<p>unité foncière, avant l'approbation de la présente révision,</p> <p>*ou que la surface de plancher de bureaux soit inférieure à 300m<sup>2</sup> par unité foncière.</p> <p>- Les installations classées, à condition :</p> <p>*que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,</p> <p>*d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables</p> <p><b>2.2.2 en UCa</b></p> <p>- Les constructions à usage d'entrepôts s'ils ne sont pas en façade sur rue.</p> <p>- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance</p> <p>- Les constructions à usage de parc de stationnement et les aires de stationnement en surface si elles sont liées à une occupation du sol autorisée.</p> <p>- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.</p> <p>- A l'emplacement figurant sur le document graphique, les opérations comprenant plus de 20 logements doivent comprendre 30 % du programme de logements affecté aux logements sociaux</p> <p><b>2.2.3 En UCb</b></p> <p>- Les constructions à usage de parc de stationnement et les aires de stationnement en surface si elles sont liées à une occupation du sol autorisée.</p> <p>- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si</p>	<p>l'expression de la vocation économique de la zone.</p> <p>Disposition limitant la fonction «bureau » à la surface existante ou à une augmentation limitée.</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation.</p> <p>Disposition permettant la construction de stationnements dépendant d'une activité économique</p> <p>Les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux paysagers sont néanmoins permis</p> <p>Obligation de réalisation des logements sociaux dans le but de favoriser la diversité de l'offre locative et l'accessibilité à tous sur le territoire.</p> <p>Cette disposition est relative à la destination militaire du site et aux logements l'accompagnant</p>
--	--	--	---

		elles sont complémentaires à une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
<b>ZONE UC</b>  <b>Article 6</b>  Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p><b>6.1 Règles générales :</b></p> <p>Retrait ou alignement sauf bd Tassigny alignement obligatoire</p> <p>-Terrain largeur&lt;20m : alignement</p> <p>-Terrain largeur&gt;20m : alignement sur 50%du linéaire+clôture</p> <p><b>6.2 Règles particulières</b></p> <p>6.2.1 Retrait autorisé sur moins de 30% du linéaire si le projet assure une continuité avec le volume principal voisin et sous réserve d'une bonne intégration urbaine.</p> <p>6.2.2 Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 sont possibles sur l'ensemble du linéaire de façade sur rue, dans le cas d'une surélévation sous conditions</p> <p>6.2.3 A l'angle de deux voies</p> <p>En l'absence d'indication au plan, les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.</p> <p><b>6.3 Saillies</b></p> <p>saillies sur le domaine public autorisées si :</p> <p>*elles sont placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,</p> <p>*que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</p> <p>*que l'ensemble du linéaire de saillies constitutives de S.H.O.N. par niveau ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade</p>	<p><b>6.1 Règles générales :</b></p> <p>Implantation en retrait de 2 m minimum.</p> <p><b>6.2 Règles particulières</b></p> <p>6.2.1 Retrait autorisé si le projet assure une continuité avec le volume principal voisin et sous réserve d'une bonne intégration urbaine.</p> <p>6.2.2 Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 sont possibles, dans le cas d'une extension ou surélévation et/ou surélévation et sous réserve d'une bonne intégration au site urbain environnant</p> <p>6.2.3 Sur les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.</p> <p><b>6.3 Saillies</b></p> <p>saillies sur le domaine public autorisées si :</p> <p>*la largeur de voie est supérieure ou égale à 10m.</p> <p>*elles sont placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,</p> <p>*que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</p> <p>*que l'ensemble du linéaire de saillies constitutives de S.H.O.N.</p>	<p>Simplification de la règle d'implantation (suppression de la largeur de l'unité foncière). Le retrait seul est autorisé pour assurer la continuité du front urbain.</p> <p>La continuité bâtie avec des bâtiments existants en retrait et la recherche esthétique sont visées par ces dispositions particulières.</p> <p>L'extension et la surélévation sont dispensées si elles se font par rapport à un bâtiment voisin existant à la date d'approbation du PLU, afin de ménager la continuité du front bâti.</p> <p>Les dispositions pour les constructions à l'angle de deux voies demeurent inchangées. Elles visent à assurer une meilleure visibilité</p> <p>Les conditions pour les saillies sur le domaine public sont complétées pour n'autoriser ces saillies que sur les voies suffisamment larges.</p>

		<p>par niveau ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade</p> <p>Isolation extérieure possible en saillie à condition d'avoir un traitement architectural de qualité, une largeur du trottoir après travaux égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie</p> <p>Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale</p>	<p>Une disposition est introduite pour l'isolation thermique par l'extérieur, afin de favoriser la performance énergétique des bâtiments existants. L'isolation est autorisée à condition de respecter l'accessibilité des trottoirs.</p>
<p><b>ZONE UC</b></p> <p><b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b>7.1 Retrait</b></p> <p>7.1.1 - Si baie : distance = Hauteur avec minimum 8m</p> <p>- Sans baie : distance = moitié hauteur avec minimum 4m</p> <p>7.1.2 Si façades non parallèles :</p> <p>- Si baie distance avec milieu de la façade minimum 8m ou hauteur. ET <math>\frac{3}{4}</math> de la hauteur en tout point de la façade, minimum 6m</p> <p>- pas de baie : moitié de la hauteur, mini 4m</p> <p><b>7.2</b> les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives</p> <p><b>7.3 Cours communes</b></p> <p>Implantation à une distance moindre par servitude de cour commune dans le respect de l'article 8.</p> <p><b>7.4</b> Des retraits inférieurs à la règle</p>	<p><b>7.1 Retrait</b></p> <p>7.1.1 - Si baie : distance = Hauteur avec minimum 8m</p> <p>- Sans baie : distance = moitié hauteur avec minimum 4m</p> <p>7.1.2 Si façades non parallèles :</p> <p>- Si baie distance avec milieu de la façade minimum 8m ou hauteur. ET <math>\frac{3}{4}</math> de la hauteur en tout point de la façade, minimum 6m</p> <p>- pas de baie : moitié de la hauteur, mini 4m</p> <p><b>7.2</b> les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives</p> <p><b>7.3 Cours communes</b></p> <p>7.3.1 Implantation à une distance moindre par servitude de cour commune dans le respect de l'article 8.</p> <p>7.3.2 La notion de cour commune s'applique au sol naturel (servitude non aedificandi) et/ou à un sol artificiel correspondant au niveau le plus élevé (servitude non altius tollendi).</p> <p>7.3.3 Si courette ou puis de lumière dans la construction voisine, incitation à respecter une symétrie d'implantation</p> <p><b>7.4</b> Des retraits inférieurs à la</p>	<p>Maintien des règles d'implantation afin d'éviter les vis-à-vis.</p> <p>Maintien des règles d'implantation pour les façades non parallèles.</p> <p>Précision sur la conséquence du contrat de cours communes en matière d'implantation de la construction.</p> <p>Une nouvelle exception est introduite pour le cas des cours communes afin de prendre en considération tous les cas possibles.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- possible pour immeuble existant avant révision du POS pour surélévation d'un niveau aveugle</li> <li>- si extension inférieur à 5% de l'emprise au sol pour améliorer le confort (sanitaire, ascenseur, local poubelles) si l'immeuble existe avant révision du POS.</li> </ul> <p><b>7.5 Equipements collectifs :</b> s'implantent soit en limite soit en retrait de 4m minimum</p>	<p>règle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- possible pour immeuble existant à la date d'approbation du PLU pour surélévation d'un niveau aveugle</li> <li>- si extension inférieur à 5% de l'emprise au sol d'un immeuble existant à la date d'approbation du PLU pour améliorer le confort, l'amélioration de la performance énergétique (isolations extérieurs) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux PMR.</li> </ul> <p><b>7.5</b> Si mur sans baie, une annexe de moins de 15m<sup>2</sup> et moins de 2,6 m de haut peut s'implanter en limite ou en retrait de 1m.</p> <p><b>7.6</b> Equipements collectifs : s'implantent soit en limite soit en retrait de 4m minimum.</p>	<p>Disposition visant à permettre l'extension pour l'existant.</p> <p>Disposition visant à permettre les travaux améliorant le confort et la salubrité des constructions existantes ainsi que leur isolation et l'accessibilité PMR.</p> <p>Exonération des règles pour les équipements publics afin de permettre leur construction ou leur extension.</p>
<p><b>ZONE UC</b></p> <p><b>Article 8</b></p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p><b>8.1 Règle générale</b></p> <p>constructions de bâtiments contigus ou non avec distance de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur façade si baie avec 8m mini</li> <li>- demi-hauteur façade ou 4m mini si pas de baie</li> </ul> <p><b>8.2 Règles particulières</b></p> <p>8.2.1 Les équipements : en contigüité ou 4m min</p> <p>8.2.2 Annexes &lt; 15m<sup>2</sup> et moins de 2,6m de haut s'implantent soit à 3m mini si baie, soit librement si mur aveugle</p>	<p><b>8.1 Règle générale</b></p> <p>constructions de bâtiments non contigus avec distance de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur façade si baie avec 8m mini</li> <li>- demi-hauteur de façade ou 4m mini si pas de baie</li> </ul> <p><b>8.2 Règles particulières</b></p> <p>8.2.1 Les CINASPIC : en contigüité ou 4m min</p> <p>8.2.2 Annexes &lt; 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol et moins de 2,6m de haut s'implantent soit à 3m mini si baie, soit librement si mur aveugle</p>	<p>Maintien de la règle de vis-à-vis en cas de constructions contigües sur la même unité foncière car cette règle est suffisante.</p> <p>Exemption pour les CINASPIC pour favoriser leur implantation</p> <p>Exception pour les annexes de taille réduite car ne sont pas de taille à créer des nuisances visuelles.</p>
<p><b>ZONE UC</b></p> <p><b>Article 9</b></p> <p>Emprise au sol</p>	<p><b>9.1 cas général</b></p> <p>9.1.1 En UCa : 40% 60% pour équipement</p> <p>9.1.2 En UCb non règlementé</p>	<p><b>9.1 cas général</b></p> <p>9.1.1 En UCa : 40% 60% pour CINASPIC</p> <p>9.1.2 En UCb non règlementé</p>	<p>Maintien de la règle existante de calcul de l'emprise autorisée.</p> <p>Disposition liée à la vocation militaire du secteur UCb.</p>

	<p><b>9.2 Cas particuliers :</b> pour les constructions existantes à la révision du POS, dépassement de 5% sur la hauteur du bâtiment si travaux de confort.</p>	<p><b>9.2 Cas particuliers :</b> pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dépassement de 5% sur la hauteur du bâtiment si travaux de confort, l'amélioration de la performance énergétique (isolations extérieurs) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux PMR.</p>	<p>Maintien du dépassement autorisé pour les travaux de confort. Ajout du cas de travaux pour l'isolation (performances énergétiques) et accessibilité PMR pour aider à leur réalisation.</p>
<p><b>ZONE UC</b></p> <p><b>Article 10</b></p> <p>Hauteur maximum des constructions</p>	<p><b>10.1 Hauteur maximale</b></p> <p>10.1.1 cas général : 16m</p> <p>10.1.2 exception pour le bd Tassigny.</p> <p>La construction devra s'inscrire à l'intérieur d'un <u>gabarit enveloppe</u> défini en fonction de l'emprise des voies par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*un plan vertical, à l'alignement s'élevant jusqu'à la hauteur intermédiaire,</li> <li>*un quart de cercle de 6 m de rayon, se développant à partir de la hauteur intermédiaire (Hi),</li> <li>*une horizontale prolongeant le quart de cercle,</li> <li>*une hauteur totale maximale (H).</li> </ul> <p><u>Parcelles d'angle :</u></p> <p>Hauteur sur plus large voie s'applique à voie plus petite sur 10m de profondeur et 15m de large.</p> <p>-Hauteur max sur avenue de Lattre de Tassigny : 19m</p> <p><b>10.2 Dépassements</b></p> <p>Dépassement de la hauteur possible si immeuble voisin dépasse la hauteur autorisée dans la limite de 40% de la superficie autorisée du dernier niveau de la construction et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant contigu.</p>	<p><b>10.1 Hauteur maximale</b></p> <p>16m</p> <p><b>10.3 Dépassements</b></p> <p>Dépassement de la hauteur possible si immeuble voisin dépasse la hauteur autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment existant contigu.</p> <p><b>10.4</b> Le long de UD dans une bande de 6 m, la hauteur est limitée à 12m au faitage.</p>	<p>Le cas particulier concernant la hauteur du boulevard Tassigny est supprimé car le secteur est peu voué à évoluer.</p> <p>Les règles du gabarit enveloppe sont supprimées pour ne prendre en compte que la hauteur maximale (au point le plus haut de la construction).</p> <p>Limitation des dépassements liés aux immeubles voisins dans la limite des héberges existantes</p> <p>Insertion d'une limitation de la hauteur en bordure du secteur pavillonnaire afin de favoriser les transitions avec les zones plus denses.</p>
<b>ZONE UC</b>	<p><b>13.1 espaces verts</b></p> <p>13.1.1 En UCa : 30% de surface</p>	<p><b>13.1 espaces verts</b></p> <p>13.1.1 En UCa : 40 % d'espaces</p>	<p>Suppression de la notion d'espaces paysagers et verts au</p>

<b>Article 13</b> Espaces libres et plantations	foncière en espace paysager, 10% en espace végétal UCb : non réglementé	verts dont la moitié en pleine terre UCb : non réglementé Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.	profit de la notion d'espace vert et de pleine terre, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Avec les préoccupations environnementales, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés. Cette disposition permet à ce secteur de se verdier et vise à encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales.
	13.1.2 Exceptions Equipements : 10% d'espaces paysager, 5% de végétal 13.1.3 Les marges de recul sur rue définies à l'article 6.1, doivent être traitées en espace végétal ou paysager excepté en cas de commerce, artisanat, ou service en rez-de-chaussée.  <b>13.2 Plantations</b> 13.2.1 : 1 arbre tout les 100m en espace libre 13.2.2 : 1 arbre pour 3 places de parking dans les aires de stationnement 13.2.3 : Dalles de parking et construction à RDC devront être végétalisées (50% de terre végétale).  <b>13.3 EVIP</b> 13.3.1 Ces espaces sont indiqués au document graphique 13.3.2 Toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces protégés.  <b>13.4</b> Les écoles et équipements collectifs largement non-bâties ne seront pas soumis aux normes précédentes	13.1.2 Exceptions Equipements : 15% d'espaces verts, dont la moitié en pleine terre. 13.1.3 Les marges de recul sur rue définies à l'article 6.1, doivent être traitées en espace vert excepté en cas de commerce, artisanat, ou service en rez-de-chaussée.  <b>13.2 Plantations</b> 13.2.1 : 1 arbre tout les 100m en espace libre 13.2.2 : 1 arbre pour 3 places de parking dans les aires de stationnement de surface 13.2.3 : Dalles de parking et construction à RDC devront être végétalisées (50% de terre végétale).  <b>13.3</b> Les écoles et équipements collectifs largement non-bâties ne seront pas soumis aux normes précédentes	L'exception pour les équipements d'intérêt collectif qui nécessitent souvent une emprise plus importante.  Les règles de plantations sont conservées car correspondant bien au caractère de la zone.  La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager.  Les règles concernant les EVIP sont supprimées car les espaces de qualité (dont les EVIP) sont maintenant identifiés comme des éléments de paysages remarquables.  Une nouvelle règle est introduite en faveur des CINASPIC nécessitant une emprise importante pour aider à leur réalisation.

<p><b>ZONE UC</b></p> <p><b>Article 14</b></p> <p>Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>UCa : 1.2</p> <p>UCb : Résulte des règles précédentes</p> <p>Equipements : relève des règles précédentes</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Le COS n'était pas nécessaire car la constructibilité peut être définie par l'application des règles d'implantation, de hauteur et d'emprise.</p>
--	---	-------------------	--

### 3.2.5 zone UD

ZONE UD	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<b>ZONE UD</b> <b>Article 1</b> Occupations du sol interdites	<b>Occupation admises</b> <b>1.1</b> - Habitat - Équipement collectifs - Equipements VRD - extension de l'existant  <b>1.2 et 1.2.1</b> - Bureaux si programme mixte à 50% - Parkings rattaché à une occupation autorisée - Les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux d'aménagement - en zone inondable avis des services de navigation 1.2.2 en UDa, UDb, UDe : - Les activités artisanales ou industrielles sans nuisance pour le voisinage - Les installations classées non-polluantes et non-nuisantes et nécessaire à la vie des habitants - chaufferies 1.2.3 UDe : Aménagement et extension de l'existant	<b>Occupations et utilisations interdites</b> - Les constructions à usage d'activités agricole, artisanales ou industrielles, autres que celles autorisées sous condition à l'article 2. - les installations classées autres que celles autorisées sous condition à l'article 2 - le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme. - l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station-service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération. - l'ouverture et l'exploitation des carrières - Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés sous condition à l'article 2. - Les projets de constructions situées dans les zones inondables autres que ceux autorisés sous condition à l'article 2.	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)  Le caractère de la zone UD étant à vocation pavillonnaire, toute activité est soumise à condition afin de conserver un cadre de vie agréable.
<b>ZONE UD</b> <b>Article 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Interdit sauf occupations visées en UD1	<b>Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières</b> - Parkings rattaché à une occupation autorisée - Les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux d'aménagement - les projets en zone inondable doivent être conformes au	Les vocations d'activités sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère pavillonnaire.  Les affouillements pour les



		<p>règlement du PPRI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités commerciales, artisanales ou industrielles sans nuisance pour le voisinage</li> <li>- Les installations classées non-polluantes et non-nuisantes et nécessaire à la vie des habitants</li> </ul>	<p>travaux d'aménagement sont autorisés s'ils ne dénaturent le caractère pavillonnaire de la zone.</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation</p>
<p><b>ZONE UD</b></p> <p><b>Article 6</b></p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><b>6.1 Règles générales</b></p> <p>6.1.1 En Uda, UDb, UDd :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- retrait de 4m</li> </ul> <p>SAUF :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rue des Parigots, libre</li> <li>Rue Pasteur libre</li> <li>Rue des Bas Rogers, libre</li> <li>Rue de la république, alignement</li> <li>Rue Worth : alignement sur le tronçon ZPPAUP</li> <li>Rue Lapostol : Alignement sur la rive Est</li> </ul> <p>6.1.2 En UDe, UDe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-retrait de 4m</li> </ul> <p>SAUF</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rue Diderot, des conférences, de Suresnes, de la Belle Gabrielle, du Bac, des Toumeroches et allée des Beaux Sites : implantation suivant le bâti actuel.</li> </ul> <p><b>6.2 Règles particulières</b></p> <p>6.2.1 Implantation sur largeur de 4m ou sur max 1/3 du linéaire quand &gt;12m SI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stationnement sur un niveau</li> <li>- OU continuité avec les volumes voisins</li> </ul> <p>6.2.2 Implantation différente sur tout le linéaire de la façade sur rue SI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unité foncière &lt;15m de profondeur : retrait de 1 m min</li> <li>- surélévation d'1 niveau max d'un immeuble existant dans le</li> </ul>	<p><b>6.1 Règles générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- retrait de 4m</li> </ul> <p>SAUF :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rue des Parigots, libre (retrait &gt; à 2m)</li> <li>Rue des Bas Rogers, libre (retrait &gt; à 2m)</li> <li>Rue de la république, alignement</li> <li>Rue Worth : alignement sur le tronçon défini au doc graphique</li> <li>Rue Lapostol : Alignement sur la rive Est</li> <li>Rues Diderot, des Conférences de Suresnes, de la Belle Gabrielle, du Bac, des Tourneroches et allée des Beaux Sites : suivant l'implantation actuelle du site.</li> </ul> <p><b>6.2 Règles particulières</b></p> <p>6.2.1 Implantation sur largeur de 4m ou sur max 1/3 du linéaire de terrain sur rue quand &gt;12m SI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stationnement sur un niveau</li> <li>- OU continuité avec les volumes voisins</li> <li>- OU locaux déchets bien intégrés à l'environnement</li> </ul> <p>6.2.2 Implantation différente SI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unité foncière &lt;15m de</li> </ul>	<p>Maintien des dispositions liées au recul sur le domaine public afin de maintenir une aération du front bâti.</p> <p>L'exception rue Pasteur permettant une implantation libre est supprimée car ne correspondant pas au tissu et les constructions sont déjà réalisées.</p> <p>Maintien des exceptions pour conserver le caractère de ces secteurs particuliers.</p> <p>Conservation des exceptions pour le stationnement privé, pour masquer les héberges et ajout d'une exception pour la salubrité (locaux déchets).</p>

	<p>prolongement des murs d'origine et sans augmenter l'emprise au sol</p> <p>- construction ou extension d'équipements collectifs : alignement ou retrait de 4m</p> <p>6.2.3 A l'angle de deux voies</p> <p>En l'absence d'indication au plan, les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies</p> <p><b>6.3 Saillies</b></p> <p>Interdite SAUF Rue de la République si :</p> <p>*elles sont placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,</p> <p>*que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</p> <p>*que l'ensemble du linéaire de saillies par niveau ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade</p>	<p>profondeur : retrait de 1 m min</p> <p>- extension ou surélévation d'1 niveau max d'un immeuble existant à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une bonne intégration au site urbain environnant</p> <p>- Dans le cas de construction ou d'extension d'un équipement collectif et d'intérêt général</p> <p>6.2.3 Sur les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.</p> <p><b>6.3 Saillies</b></p> <p>Interdite SAUF Rue de la République si :</p> <p>*elles sont placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,</p> <p>*que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</p> <p>*que l'ensemble du linéaire de saillies par niveau ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade</p> <p>Isolation extérieure possible en saillie à condition d'avoir un traitement architectural de qualité, une largeur du trottoir après travaux égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie</p> <p>Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale.</p>	<p>L'extension et la surélévation sont dispensées si elles se font par rapport à un bâtiment voisin existant à la date d'approbation du PLU, afin de ménager la continuité du front bâti.</p> <p>Une exception est introduite pour les CINASPIC afin de permettre leur réalisation.</p> <p>Les dispositions pour les constructions à l'angle de deux voies demeurent inchangées. Elles visent à assurer une meilleure visibilité.</p> <p>Conservation de l'interdiction des saillies pour protéger la voirie d'un éventuel empiètement.</p> <p>Une disposition est introduite pour l'isolation thermique par l'extérieur, afin de favoriser la performance énergétique des bâtiments existants. L'isolation est autorisée à condition de respecter l'accessibilité des trottoirs.</p>
<p><b>ZONE UD</b></p> <p><b>Article 7</b></p> <p>Implantation des constructions par rapport</p>	<p><b>7.1 Retrait</b></p> <p>7.1.1 Si baie : L=H, minimum 6m</p> <p>Sinon L=H/2 ou 3m mini</p>	<p><b>7.1 Retrait</b></p> <p>7.1.1 Si baie : L=H, minimum 6m</p> <p>Sinon L=H/2 ou 3m mini</p>	<p>Maintien des règles d'implantation afin d'éviter les vis-à-vis.</p> <p>Maintien des règles</p>

aux limites séparatives	<p>7.1.2 Façades non parallèles :</p> <p>Si baie <math>L=H</math> ou 6m mini au milieu de façade</p> <p>ET <math>L=3/4H</math> ou 5m mini en tout point façade</p> <p>Si pas de Baie, <math>L=H/2</math> ou mini 3m</p> <p><b>7.2 Implantation sur une profondeur de 20m</b></p> <p>7.2.1 Si la façade &lt; 20m :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limite si façade aveugle</li> <li>- sinon retrait</li> </ul> <p>7.2.2 Si façade &gt; 20m retrait obligatoire</p> <p>7.2.3 Règle particulière</p> <p>Retrait autorisé au dernier niveau si <math>L=H</math> ou mini 3m</p> <p>7.2.4 Construction en fond de parcelle autorisé si façade sur limite sans baie</p> <p><b>7.3 Implantation au-delà de 20m</b></p> <p>7.3.1 Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes <math>H=2,6m</math> max,</li> <li>- Extension &lt; 30% de la SHON pour logements existant avant révision</li> </ul> <p>7.3.2 Les constructions autorisées doivent s'implanter en retrait.</p> <p><b>7.4 Les unités foncières enclavées</b> n'autorise construction que si accès à la voirie ou servitude de passage. Logement autorisé, en retrait.</p> <p><b>7.5 Cours commune</b> si contrat entre les 2 voisins</p>	<p>7.1.2 Façades non parallèles :</p> <p>Si baie <math>L=H</math> ou 6m mini au milieu de façade</p> <p>ET <math>L=3/4H</math> ou 5m mini en tout point façade</p> <p>Si pas de Baie, <math>L=H/2</math> ou mini 3m</p> <p><b>7.2 Implantation sur une profondeur de 20m</b></p> <p>7.2.1 Si la façade &lt; 20m :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limite si façade aveugle</li> <li>- sinon retrait</li> </ul> <p>7.2.2 Si façade &gt; 20m retrait obligatoire</p> <p>7.2.3 Construction en fond de parcelle autorisé si façade sur limite sans baie</p> <p><b>7.3 Implantation au-delà de 20m</b></p> <p>7.3.1 Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes <math>H=2,6m</math> max,</li> <li>- Extension &lt; 25% de la surface plancher pour logements existant à la date d'approbation du PLU</li> </ul> <p>7.3.2 Les constructions autorisées doivent s'implanter en retrait.</p> <p><b>7.4 Les unités foncières enclavées</b> n'autorise construction que si accès à la voirie ou servitude de passage. Logement autorisé, en retrait.</p> <p><b>7.5 Cours commune</b></p> <p>7.5.1 Implantation moindre si contrat entre les 2 voisins.</p> <p>7.5.2 La notion de cour commune s'applique au sol</p>	<p>d'implantation pour les façades non parallèles.</p> <p>La bande de constructibilité est préservée afin de conserver la transparence des cœurs d'îlots et leur caractère vert.</p> <p>Le 7.2.3 au POS concernant le retrait autorisé au dernier niveau est supprimé car inadapté aux zones pavillonnaires et ayant suscité des contentieux ultérieurement.</p> <p>Préservation des possibilités d'extension pour les logements existants.</p> <p>La rédaction du 7.5.2 est modifiée mais son contenu</p>
-------------------------	---	--	--

	<p><b>7.6 Retrait inférieur</b></p> <p>- possible pour immeuble existant avant révision du POS pour surélévation d'un niveau sans baie</p> <p>- si extension inférieur à 5% de l'emprise au sol pour améliorer le confort (sanitaire, ascenseur, local poubelles) si l'immeuble existe avant révision su POS</p> <p><b>7.7</b> Si mur sans baie, une annexe de moins de 15 m² et moins de 2,6m de haut peut s'implanter en limite ou en retrait de 1m.</p> <p><b>7.8</b> Equipements collectifs s'implantent soit en limite soit en retrait de 4m minimum.</p>	<p>naturel et/ou à un sol artificiel correspondant au niveau le plus élevé.</p> <p>7.5.3 Si courette ou puis de lumière dans la construction voisine, incitation à respecter une symétrie d'implantation</p> <p><b>7.6 Retrait inférieur</b></p> <p>Possible pour immeuble existant à la date d'approbation du PLU pour :</p> <p>- surélévation d'un niveau sans baie dans le prolongement des murs existants</p> <p>- si extension inférieur à 5% de l'emprise au sol pour améliorer le confort (sanitaire, ascenseur, local poubelles), l'amélioration de la performance énergétique (isolations extérieurs) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux PMR.</p> <p>- une extension d'un niveau habitable maximum (au delà de la bande de 20 mètres) ou dans la limite des hauteurs fixées à l'article 10 dans le prolongement des murs existants sans baies.</p> <p><b>7.7</b> Si mur sans baie, une annexe de moins de 15 m² d'emprise et moins de 2,6m de haut peut s'implanter en limite ou en retrait de 1m.</p> <p><b>7.8</b> Equipements collectifs s'implantent soit en limite soit en retrait de 3m minimum.</p>	<p>reste le même.</p> <p>Disposition visant à permettre l'extension pour l'existant.</p> <p>Disposition visant à permettre les travaux améliorant le confort et la salubrité des constructions existantes ainsi que leur isolation et l'accessibilité PMR.</p> <p>La règle du retrait inférieur est complétée avec l'extension d'un niveau habitable pour aider à l'ajustement des constructions existantes au-delà de la bande des 20m en cohérence avec l'article 6.</p> <p>Exonération des règles pour les équipements publics afin de permettre leur construction ou leur extension.</p>
<p><b>ZONE UD</b></p> <p><b>Article 8</b></p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur</p>	<p><b>8.1 règle générale</b></p> <p>L=H/2 ou 3m mini</p> <p><b>8.2 règle particulière</b></p> <p>8.2.1 Equipements collectifs : soit contigüité ou 4m mini</p> <p>8.2.2 implantation libre pour</p>	<p><b>8.1 règle générale</b></p> <p>L=H/2 ou 3m mini</p> <p><b>8.2 règle particulière</b></p> <p>8.2.1 Equipements collectifs : soit contigüité ou 4m mini</p> <p>8.2.2 implantation libre pour</p>	<p>Maintien de la règle de vis-à-vis en cas de constructions sur la même unité foncière car elle est suffisante.</p> <p>Exemption pour les équipements publics pour favoriser leur implantation.</p>

une même propriété	annexes de moins de 15 m <sup>2</sup> et de moins de 2,6 m de haut et si s'accôle à façade sans baie	annexes de moins de 15 m <sup>2</sup> d'emprise et de moins de 2,6 m de haut et si s'accôle à façade sans baie	Exception pour les annexes de taille réduite car elles ne sont pas d'importance à créer des nuisances visuelles.
<b>ZONE UD</b> <b>Article 9</b> Emprise au sol	<p><b>9.1 Dans l'ensemble de la zone</b></p> <p>9.1.1 Unité foncière &lt; 300m<sup>2</sup> CES=0,1+ (0,9/S) 1 max</p> <p>9.1.2 Unité foncière &gt;300m<sup>2</sup> CES=0,4</p> <p><b>9.2 Cas particulier</b></p> <p>9.2.1 Construction datant d'avant révision, dépassement de 5% pour réalisation de travaux de confort</p> <p>9.2.2 Unité foncière &gt;225m<sup>2</sup> à l'angle de plusieurs rues : CES de 0,5</p> <p><b>9.3</b> Exception du 9.1 pour les unités foncière &gt;180m<sup>2</sup> d'équipement collectifs : 80% au RDC, 60% dans les étages.</p>	<p><b>9.1 Dans l'ensemble de la zone</b></p> <p>9.1.1 Unité foncière &lt; 300m<sup>2</sup> CES=0,1+ (0,9/S) 1 max</p> <p>9.1.2 Unité foncière &gt;300m<sup>2</sup> CES=0,4</p> <p><b>9.2 Cas particulier</b></p> <p>9.2.1 Construction existante à la date d'approbation du PLU, dépassement de 5% pour réalisation de travaux de confort, l'amélioration de la performance énergétique (isolations extérieurs) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux PMR</p> <p>9.2.2 Unité foncière &gt;225m<sup>2</sup> à l'angle de plusieurs rues : CES de 0,5</p> <p><b>9.3</b> Exception du 9.1 pour les unités foncière &gt;180m<sup>2</sup> d'équipement collectifs : 80% au RDC, 0,6 dans les étages.</p>	<p>Maintien de la règle existante de calcul de l'emprise autorisée car correspondant au caractère de la zone.</p> <p>Modulation de l'emprise pour les parcelles réduites permettant un ajustement.</p> <p>Maintien du dépassement autorisé pour les travaux de confort des constructions existantes. Ajout du cas de travaux pour l'isolation (performances énergétiques) et accessibilité PMR pour aider à leur réalisation.</p> <p>Maintien de l'exemption pour les petites unités foncières ou les angles de rues afin de s'adapter à tous les cas.</p> <p>Maintien de l'emprise pour les équipements publics afin de favoriser leur implantation.</p>
<b>ZONE UD</b> <b>Article 10</b> Hauteur maximum des constructions	<p><b>10.1 Hauteur maximales</b></p> <p>Uda, UDb, UDe : 10m au faîtage</p> <p>UDd : 12m au faîtage</p> <p>SAUF rue Pasteur 12m au faîtage, 10m à l'acrotère.</p> <p><b>10.2 Dépassement de la hauteur</b></p> <p>10.2.1 Dépassement si bâtiment contigüe plus haut (limité à 40% du niveau)</p> <p>10.2.2 Si aménagement de comble sur 1 niveau dans l'habitat (limite de 50% de l'emprise)</p>	<p><b>10.1 Hauteur maximales</b></p> <p>Uda, UDb, UDe : 10m au faîtage</p> <p>UDd : 12m au faîtage</p> <p>SAUF rue Pasteur 12m au faîtage, 10m à l'acrotère.</p> <p><b>10.2 Dépassement de la hauteur</b></p> <p>10.2.1 Dépassement si bâtiment contigüe plus haut dans la limite des héberges.</p> <p>10.2.2 Si aménagement de comble sur 1 niveau dans l'habitat (limite de 50% de l'emprise) ou de création de comble de constructions</p>	<p>Conservation d'une hauteur très basse pour ce secteur à vocation pavillonnaire.</p> <p>Passage d'une disposition masquant partiellement les héberges à un masque total.</p>

	<p>10.2.3 Équipement collectif : dépassement possible jusqu'à 12m à l'acrotère</p>	<p>principales à usage d'habitation existantes.</p> <p>Équipement collectif : dépassement possible jusqu'à 12m.</p> <p><b>10.3 Dépassements en UDa</b></p> <p>Dépassement possible rue Roosevelt à l'emplacement indiqué sur le document graphique, pour effectuer la liaison avec les bâtiments voisins dans la limite des hauteurs existantes.</p> <p><b>10.4 Règle particulière de la hauteur en UDa</b></p> <p>Pour le terrain rue Worth indiqué au document graphique, concerné par la protection de la perspective, la hauteur est limitée à 3,5 m maximum par rapport au niveau de la rue.</p>	<p>Conservation de l'exception pour les équipements d'intérêt collectif afin de favoriser leur implantation.</p> <p>Une hauteur plus importante est accordée ponctuellement (indication au document graphique) afin de permettre la liaison d'un bâtiment existant d'une hauteur plus importante que celle autorisée avec une nouvelle construction et de permettre par conséquent une cohérence architecturale et visuelle dans le paysage urbain.</p> <p>A contrario, une hauteur moins importante que celle autorisée sur le secteur UDa est imposée pour permettre la conservation des vues depuis et vers les coteaux.</p>
<p><b>ZONE UD</b></p> <p><b>Article 11</b></p> <p>Aspect extérieur</p>		<p>Sur le terrain rue Worth, concerné par la protection de la perspective au document graphique, une percée visuelle de 10m minimum doit être aménagée pour la conservation des vues. Elle ne pourra pas être située sur les limites latérales.</p>	<p>Protection de la vue depuis le terrain et cohérence avec la protection mis en place dans le projet d'AVAP.</p>
<p><b>ZONE UD</b></p> <p><b>Article 13</b></p> <p>Espaces libres et plantations</p>	<p><b>13.1 Espaces verts</b></p> <p>13.1.1 Unité foncière &lt;300m<sup>2</sup> : 70% des espaces libres seront verdis</p> <p>Unité foncière &gt;300m<sup>2</sup> : 40%</p> <p>13.1.2 Exception pour équipement collectifs :</p>	<p><b>13.1 Espaces verts</b></p> <p>13.1.1 Unité foncière &lt;300m<sup>2</sup> : 70% des espaces libres seront verdis, moitié en pleine terre</p> <p>Unité foncière &gt;300m<sup>2</sup>, 40% dont la moitié en pleine terre</p> <p>Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.</p> <p>13.1.2 Règle particulière : Unité foncière &gt;300m<sup>2</sup> à angle de rue : 30%</p>	<p>Suppression de la notion d'espaces paysagers et verts au profit de la notion d'espace vert et de pleine terre, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Avec les préoccupations environnementales, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés. Cette disposition permet à ce secteur de se verdier et vise à encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales.</p>

	<p>&lt;300m<sup>2</sup> :40%</p> <p>&gt;500m<sup>2</sup> : 20%</p> <p>13.1.3 Règle particulière : Unité foncière &gt;300m<sup>2</sup> à angle de rue : 30%</p> <p><b>13.2 Plantations</b></p> <p>13.2.1 : 1 arbres tous les 100m d'espace libre</p> <p>13.2.2 : 1 arbre pour 3 places sur une aire de parking</p> <p>13.2.3 Dalles parkings et construction en RDC végétalisés</p> <p>13.4 Les écoles et équipements collectifs largement non-bâti ne seront pas soumis aux normes précédentes</p>	<p><b>13.2 Plantations</b></p> <p>13.2.1 : 1 arbres tous les 100m</p> <p>13.2.2 : 1 arbre pour 3 places sur une aire de parking de surface</p> <p>13.2.3 Dalles parkings et construction en RDC végétalisés</p> <p>13.4 Les écoles et équipements collectifs largement non-bâti ne seront pas soumis aux normes précédentes</p>	<p>Exemption pour les équipements publics nécessitant une emprise importante. La surface de parcelle supérieure à 500 m<sup>2</sup> passe à 300m<sup>2</sup> pour plus de cohérence.</p> <p>Les règles de plantations sont conservées car correspondant bien au caractère pavillonnaire de la zone.</p> <p>La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager.</p> <p>Exemption pour les équipements publics car ce genre de structure nécessite une emprise souvent plus importante.</p>
<p><b>ZONE UD</b></p> <p><b>Article 14</b></p> <p>Coefficient d'emprise du sol</p>	<p><b>14.1 Coefficient des sols</b></p> <p>UDa :</p> <p>&lt;600m<sup>2</sup> COS 0,8</p> <p>&gt;600m<sup>2</sup> COS 0 ,6</p> <p>UDb UDc, UDe :</p> <p>&lt;300m<sup>2</sup> COS 0,8</p> <p>&gt;300m<sup>2</sup> COS 0,6</p> <p>UDd : COS 1</p> <p><b>14.2</b> Les équipements collectifs relèvent des art 3 à 13.</p>	<p>Sans objet</p>	<p>La définition d'un COS par sous secteurs n'est pas nécessaire car la constructibilité peut être définie par l'application des règles d'implantation, de hauteur et d'emprise.</p>

### 3.2.6 zone Ue

ZONE UE	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p><b>ZONE UE</b></p> <p><b>Article 1</b></p> <p>Occupations du sol interdites</p>	<p><b>Occupation et utilisation du sol admises</b></p> <p><b>1.1 autorisé :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entretien de l'existant</li> <li>- reconstruction à l'identique</li> <li>- équipements VRD</li> <li>- stationnement en surface</li> </ul> <p><b>1.2 sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extension des pavillons sous conditions</li> <li>- extension des équipements collectifs sous conditions</li> <li>- Extension de commerces et services sous conditions</li> <li>- Extension d'installations classées, sous conditions</li> <li>- chaufferie sous conditions</li> <li>- construction ou reconstruction de logement collectifs ou équipements sous condition de bonne intégration</li> </ul>	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'activités agricole, artisanales ou industrielles</li> <li>- Les constructions à usage d'activités commerciales autres que celles autorisées sous condition à l'article 2.</li> <li>- les installations classées autres que celles autorisées sous condition à l'article 2</li> <li>- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme.</li> <li>- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)</p> <p>Les occupations autres que celles existantes dans la Cité-Jardins sont interdites.</p>
<p><b>ZONE UE</b></p> <p><b>Article 2</b></p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p><b>Occupation et utilisation du sol interdites</b></p> <p>Les constructions, occupations et utilisations du sol non admises à l'article UE 1.</p>	<p><b>Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extension des pavillons conformément au règlement de la ZPPAUP ou AVAP</li> <li>- extension des équipements d'intérêt collectif sous</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)</p> <p>Les occupations autorisées sont liées à l'extension des utilisations existantes</p>



		<p>conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension de commerces et services sous conditions</li> <li>- Extension d'installations classées, sous conditions</li> <li>- construction ou reconstruction de logement collectifs ou équipements sous condition de bonne intégration</li> </ul>	<p>Disposition maintenue afin de permettre le développement de nouveaux logements dans le respect du contexte existant.</p>
<p><b>ZONE UE</b></p> <p><b>Article 6</b></p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Implantation à l'alignement ou en retrait en harmonie avec les bâtiments existants de la Cité Jardins ou conformément au document graphique en cas d'extension du pavillon.</p>	<p>Implantation à l'alignement ou en retrait en harmonie avec les bâtiments existants de la Cité Jardins ou conformément au document graphique joint à la ZPPAUP ou AVAP en cas d'extension du pavillon.</p>	<p>La règle reste identique mais une référence au document graphique du document de protection en vigueur dans ce secteur (ZPPAUP ou AVAP à venir) est intégrée.</p>
<p><b>ZONE UE</b></p> <p><b>Article 7</b></p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite si pas de baies,</li> <li>- soit en retrait de 4m mini</li> <li>- ou conformément au document graphique pour les extensions de pavillon.</li> </ul> <p>Implantation en harmonie avec les bâtiments existants de la Cité jardins.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite si pas de baies,</li> <li>- soit en retrait de 4m mini</li> <li>- ou conformément au document graphique (joint à la ZPPAUP ou AVAP à venir) pour les extensions de pavillon.</li> </ul> <p>Implantation en harmonie avec les bâtiments existants de la Cité jardins.</p>	<p>La règle reste identique car cohérente avec le caractère du secteur. Toutefois, une référence au document graphique du document de protection en vigueur dans ce secteur (ZPPAUP ou AVAP à venir) est intégrée.</p>
<p><b>ZONE UE</b></p> <p><b>Article 8</b></p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Construction de plusieurs bâtiments contigus ou non possible si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>L = H/2 \geq 4 \text{ m}</math></li> <li>- ou conformément aux documents graphiques et descriptifs, en cas d'extension de pavillon.</li> </ul>	<p>Construction de plusieurs bâtiments non contigus possible si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>L = H/2 \geq 4 \text{ m}</math></li> <li>- ou conformément aux documents graphiques et descriptifs (ZPPAUP ou AVAP), en cas d'extension de pavillon.</li> </ul>	<p>La règle est modifiée et ne concerne que les bâtiments non contigus car les bâtiments contigus n'ont pas de distance entre eux.</p> <p>Une référence au document graphique du document de protection en vigueur dans ce secteur (ZPPAUP ou AVAP à venir) est intégrée.</p>
<p><b>ZONE UE</b></p> <p><b>Article 9</b></p> <p>Emprise au sol</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de se maintenir dans l'emprise d'origine,</li> <li>- extension ou construction autorisée en harmonie avec les bâtiments existants de la Cité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de se maintenir dans l'emprise d'origine,</li> <li>- extension ou construction autorisée en harmonie avec les bâtiments existants de la Cité</li> </ul>	<p>Maintien de l'emprise bâtie actuelle pour conserver le caractère de la zone.</p> <p>Une référence au document graphique du document de</p>

	jardins - ou conformément aux documents graphiques et descriptifs, en cas d'extension de pavillon.	jardins - ou conformément aux documents graphiques et descriptifs (ZPPAUP ou AVAP), en cas d'extension de pavillon.	protection en vigueur dans ce secteur (ZPPAUP ou AVAP à venir) est intégrée.
<b>ZONE UE</b> <b>Article 10</b> Hauteur maximum des constructions	- Maintien à la hauteur d'origine - Sauf extension ou construction, autorisées à l'article UE 1 qui doit se faire en harmonie avec les bâtiments existants de la Cité-Jardins - ou conformément aux documents graphiques et descriptifs, en cas d'extension de pavillon.	- Maintien à la hauteur d'origine - Sauf extension ou construction, autorisées à l'article UE 2 qui doit se faire en harmonie avec les bâtiments existants de la Cité-Jardins - ou conformément aux documents graphiques et descriptifs, en cas d'extension de pavillon.	Maintien de la hauteur actuelle car elle correspond bien au caractère de la zone. La référence à l'article UE1 a été remplacée par UE2 dans le cadre des modifications entre POS et PLU (inversion des deux premiers articles). Une référence au document graphique du document de protection en vigueur dans ce secteur (ZPPAUP ou AVAP à venir) est intégrée.
<b>ZONE UE</b> <b>Article 13</b> Espaces libres et plantations	<b>13.1 Plantation</b> - Préservation des arbres existants, - tout arbre coupé devra être remplacé par un arbre de même essence. - Ornaments type Jardins fleuris interdits. Massifs de fleurs encouragés.  <b>13.2</b> Stationnement doit être entouré de haies et planté : 1 arbre pour 2 places.	<b>13.1 Plantation</b> - Préservation des arbres existants, - tout arbre coupé devra être remplacé par un arbre. - Massifs de fleurs sont encouragés. Néanmoins les espèces non compatibles avec le type de sol calcaire Suresnois sont à éviter. Une liste complète des végétaux recommandés est présente dans le règlement de l'AVAP (arbres des espaces publics et semi-publics : marronnier, platane, acacia, peuplier, tilleul, catalpa, érable, bouleau ; haies de troènes verts taillés ; arbustes : lilas, rosier haut, althéa, lauriers-thym, escallonia).  <b>13.2</b> Stationnement de surface doit être entouré de haies et planté : 1 arbre pour 2 places.	Maintien des règles de plantations car adaptées au caractère spécifique de la zone de la Cité-Jardins.
<b>ZONE UE</b> <b>Article 14</b> Coefficient d'emprise au sol	Résulte des règles précédentes	Sans objet	L'indication de COS n'est pas nécessaire car la constructibilité peut être définie par l'application des règles d'implantation, de hauteur et

			d'emprise.
--	--	--	------------

### 3.2.7 ZONE UM

ZONE UM	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<b>ZONE UM</b> <b>Article 1</b> Occupations du sol interdites	<b>Occupation et utilisation du sol admises</b> <b>1.1 Autorisé</b> 1.1.1 Toute zone - Toute Installation nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire - Logement des personnes nécessaires au fonctionnement et gardiennage 1.1.2 En UMb Construction de stockage, service, artisanat, équipements collectifs  <b>1.2 Sous conditions</b> - Les installations classées, à condition : *que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, *d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables. - Il pourra être fait abstraction des articles 5, 6, 7, 8, 9 et 11 en cas d'extension de surélévation ou de modification de bâtiments existants sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.	<b>Occupation et utilisation du sol interdites</b> - Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article 2 - les constructions à usage d'activités agricole, artisanales ou industrielles autres que celles autorisées sous condition à l'article 2 - les installations classées autres que celles soumises à conditions à l'article 2 - les dépôts à l'air libre autre que ceux soumis à condition à l'article 2. - le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme. - l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)  Les occupations qui ne sont pas liées à l'activité ferroviaire sont interdites.
<b>ZONE UM</b> <b>Article 2</b> Occupations et utilisations du sol	<b>Occupation et utilisation du sol interdites</b> Tout ce qui n'est pas inscrit en UM1	<b>Occupation et utilisation du sol admises</b> <b>2.1 Autorisé :</b> - Toute Installation nécessaire	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)

soumises à des conditions particulières		<p>au fonctionnement du service public ferroviaire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement des personnes nécessaires au fonctionnement et gardiennage</li> <li>- Construction de stockage, service, artisanat, équipements collectifs à condition de ne pas créer des nuisances</li> </ul> <p><b>2.2 Sous conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>*que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,</li> <li>*d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Dispositions facilitant la construction de bâtiments liés à l'activité ferroviaire</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation.</p>
<b>ZONE UM</b> <b>Article 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'exception des impératifs ferroviaires, aucune occupation admise à moins de 6m de l'alignement.	A l'exception des impératifs ferroviaires, aucune occupation admise à moins de 1m de l'alignement.	Le recul à partir de l'alignement est réduit car suffisant au regard de l'occupation de la zone.
<b>ZONE UM</b> <b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><b>7.1 Pour les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire</b></p> <p>En limite si mur sans baie</p> <p><b>7.2 Autres constructions</b></p> <p>7.2.1 Retrait obligatoire</p> <p>7.2.2 L=H ou 6m mini si baie</p> <p>Si pas de baie, L=H/2 ou 3m mini</p> <p>7.2.3 Façades non parallèle :</p> <p>-Si baie, L=H-3m ou 6m mini en milieu de façade</p> <p>ET L=3/4H ou 5m mini en tout point de façade</p> <p>-Si pas de baie L=H/2 ou 3m</p>	Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait si la façade donnant sur la limite est aveugle.	La règle de l'article 8 est simplifiée et autorise désormais une implantation sur limites ou en retrait permise par la vocation de la zone.

	mini		
	<b>7.3 Saillies</b> Les saillies sur le domaine public sont interdites.		
<b>ZONE UM</b> <b>Article 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<b>8.1 Pour les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire</b> Non réglementé  <b>8.2 Autres installations</b> 4m minimum entre 2 bâtiments	Non réglementé	L'article 8 est dorénavant non réglementé vu le caractère de la zone.
<b>ZONE UM</b> <b>Article 9</b> Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementé	L'article 9 reste non réglementé car cela n'apparaît pas nécessaire de préciser l'emprise au vue du caractère ferroviaire de la zone.
<b>ZONE UM</b> <b>Article 10</b> Hauteur maximum des constructions	13m maximum SAUF Cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou antennes, et constructions issues d'un impératif ferroviaire	13m maximum SAUF Cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou antennes, et constructions issues d'un impératif ferroviaire	La hauteur autorisée dans la zone est conservé car cohérente avec la vocation ferroviaire du secteur.
<b>ZONE UM</b> <b>Article 13</b> Espaces libres et plantations	<b>13.1 Espaces verts</b> 40% des espaces libres dont la moitié en espace végétal.  <b>13.2 Plantations</b> 13.2.1 Un arbre tout les 100m en espace libre 13.2.2 : 1 arbre pour 3 places dans les aires de stationnement 13.2.3 Si aire de plus de 1000m <sup>2</sup> , devra être masqué par un écran végétal Si plus de 2000m <sup>2</sup> , division par des rangées d'arbres et des haies.  Tout cela doit être compatible avec l'activité ferroviaire.	<b>13.1 Espaces verts</b> 40% des espaces libres en espace vert dont la moitié en pleine terre. Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie  <b>13.2 Plantations</b> 13.2.1 les espaces libres doivent être plantés et paysagers.	Suppression de la notion d'espaces paysagers et verts au profit de la notion d'espace vert et de pleine terre, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.  Concernant les plantations, il est dorénavant demandé de planter et paysager les espaces libres laissant ainsi plus de souplesse dans cette zone.

<b>ZONE UM</b>  <b>Article 14</b>  Coefficient d'emprise du sol	Résulte des règles précédentes	Sans objet	Le COS n'est pas nécessaire dans cette zone peut dense et la constructibilité peut être définie par les règles des articles 6, 7, 8 et 10.
---	--------------------------------	------------	--

### 3.2.8 ZONE UPM 1 (zone recouvrant les principaux bâtiments de l'Hôpital Foch)

Zone UPM1	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<b>ZONE UPM1</b> <b>Article 1</b> Occupations du sol interdites	<b>Occupation et utilisation du sol admises</b> <b>1.1 Autorisé</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nécessaires à l'amélioration et à l'extension d'une unité médicale et ses annexes.</li> <li>- Les constructions à usage de bureaux, à condition que la S.H.O.N. ne dépasse pas 10 % de la S.H.O.N. totale de l'unité foncière.</li> </ul>	<b>Occupations et utilisations du sol interdites</b>  Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles définies à l'article UPm 2.	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).  Les occupations qui ne sont pas liées à au caractère de la zone sont interdites (zone recouvrant les principaux bâtiments de l'Hôpital Foch).
<b>ZONE UPM1</b> <b>Article 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<b>Occupations et utilisations du sol interdites</b> Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles définies à l'article UPm 1.1.	<b>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nécessaires à l'amélioration et à l'extension d'une unité médicale et ses annexes.</li> <li>- Les constructions à usage de bureaux, à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 10 % de la surface de plancher totale de l'unité foncière.</li> </ul>	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).  Les activités autorisées sont compatibles avec l'activité de l'hôpital et sans incidences nuisibles sur l'environnement immédiat.
<b>ZONE UPM1</b> <b>Article 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantations figurant sur le plan-masse.  Les constructions annexes de faibles dimensions sont autorisées en dehors de ces implantations.	Voies publiques ou privées :  Les implantations des constructions par rapport aux voies doivent être conformes aux implantations figurant au plan-masse.  Les constructions annexes de faibles dimensions sont autorisées en dehors de ces implantations.	La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.  Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.  L'exception sur les annexes est maintenue car elles ne sont pas de taille ni de nature à porter atteinte aux constructions voisines.



<p><b>ZONE UPM1</b></p> <p><b>Article 7</b></p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Implantations figurant sur le plan-masse.</p> <p>Annexes de faibles dimensions autorisées en-dehors.</p>	<p>Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan masse.</p> <p>Les constructions annexes de faibles dimensions sont autorisées en-dehors de ces périmètres.</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p> <p>L'exception sur les annexes est maintenue car elles ne sont pas de taille ni de nature à porter atteinte aux constructions voisines.</p>
<p><b>ZONE UPM1</b></p> <p><b>Article 8</b></p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Prospects figurant sur le plan-masse.</p> <p>Annexes de faibles dimensions autorisées en-dehors.</p>	<p>Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan-masse.</p> <p>Les constructions annexes de faibles dimensions sont autorisées en-dehors de ces périmètres.</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p> <p>L'exception sur les annexes est maintenue car elles ne sont pas de taille ni de nature à porter atteinte aux constructions voisines.</p> <p>L'exception sur les annexes est maintenue car elles ne sont pas de taille ni de nature à porter atteinte aux constructions voisines.</p>
<p><b>ZONE UPM1</b></p> <p><b>Article 9</b> Emprise au sol</p>	<p>Emprises figurant sur le plan-masse.</p> <p>Annexes de faibles dimensions autorisées en-dehors.</p>	<p>Les constructions en superstructure doivent s'implanter dans les emprises définies au plan-masse.</p> <p>Les constructions annexes de faibles dimensions sont autorisées en-dehors de ces emprises.</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (article 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p> <p>L'exception sur les annexes est maintenue car elles ne</p>

			sont pas de taille ni de nature à porter atteinte aux autres constructions.
<b>ZONE UPM1</b> <b>Article 10</b> Hauteur maximum des constructions	<p>Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales indiquées en cote N.G.F. sur le plan-masse.</p> <p>Pour l'extension projetée sur la rue Desbassyns de Richemont, la hauteur du bâtiment est limitée par le respect du gabarit L=H sur rue entre le niveau du sol (terrain naturel) et la cote 64 NGF, puis H=L+2.5 mètres, sur la rue entre la cote 64 NGF et le plafond de zone limité à 77 NGF, ou 80 NGF, suivant le plan joint.</p> <p>Les constructions annexes de faibles dimensions et de hauteur inférieure à 3 m, sont autorisées.</p>	<p>Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales indiquées en cote N.G.F. sur le plan-masse.</p> <p>Pour l'extension projetée sur la rue Desbassyns de Richemont, la hauteur du bâtiment est limitée par le respect du gabarit L=H sur rue entre le niveau du sol (terrain naturel) et la cote 64 NGF, puis H=L+2.5 mètres, sur la rue entre la cote 64 NGF et le plafond de zone limité à 77 NGF, ou 80 NGF, suivant le plan joint.</p> <p>Les constructions annexes de faibles dimensions et de hauteur inférieure à 3 m, sont autorisées.</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p> <p>L'exception sur les annexes est maintenue car elles ne sont pas de taille ni de nature à porter atteinte aux constructions voisines.</p>
<b>ZONE UPM1</b> <b>Article 13</b> Espaces libres et plantations	<p><b>13.1 Espaces verts</b></p> <p>50 % en espace verts, dont la moitié en espace végétal.</p> <p><b>13.2 Plantations</b></p> <p>13.2.1 - Les espaces libres doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre à partir de 100m<sup>2</sup> d'espace libre et d'un arbre supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.</p> <p>13.2.2 Lorsqu'un reculement figure au plan, 20 % au moins de sa surface doivent être traités en espace végétal ou paysager.</p>	<p><b>13.1 Espaces verts</b></p> <p>50 % au moins des espaces libres* devront être traités en espace vert.</p> <p>Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.</p> <p><b>13.2 Plantations</b></p> <p>13.2.1 Les espaces verts doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre et d'un arbre supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace vert.</p> <p>13.2.2 Lorsqu'un reculement figure au plan, 20 % au moins de sa surface doivent être traités en</p>	<p>Avec les préoccupations environnementales, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés. Cette disposition permet à ce secteur de se verdier et vise à encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales.</p> <p>Suppression de la notion d'espaces paysagers et verts au profit de la notion d'espace vert et de pleine terre, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p>

	<p>13.2.3 - 1 arbre pour 3 places dans les aires de stationnement</p> <p>13.3 - Seul le coefficient est imposé pour les équipements nécessitant une grande emprise, pas les plantations.</p>	<p>espace vert.</p> <p>13.2.3 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.</p> <p><b>13.3</b> Dans le cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif équipements collectifs ou d'intérêt général nécessitant par nature d'importants espaces non bâti, seul le coefficient d'espace paysager s'applique et l'article 13.2.1 ne s'exerce pas.</p>	<p>La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager.</p> <p>Exemption pour les équipements publics car ce genre de structure nécessite une emprise souvent plus importante.</p>
<p><b>ZONE UPM1</b></p> <p><b>Article 14</b></p> <p>Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>Le C.O.S. découle de l'application des règles précédentes.</p>	<p>Le C.O.S. découle de l'application des règles précédentes.</p>	<p>L'article 14 n'est pas réglementé car les articles 7, 8, 9 et 10 sont indiqués sur le plan masse de la zone.</p>

### 3.2.9 ZONE UPM 2

[illegible]

	<p>l'Inspection Générale des Carrières. La construction peut être subordonnée à des conditions spéciales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.</li> </ul>		
<p><b>ZONE UPM2</b></p> <p><b>Article 2</b></p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 1.</li> <li>- Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.</li> <li>- Les constructions à usage d'activités artisanales autres que celles autorisées à l'article 1.</li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôts autres que celles autorisées à l'article 1.</li> <li>- Les projets de constructions situés dans les zones inondables autres que ceux autorisés à l'article 1.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanage.</li> </ul>	<p><b>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>. que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,</li> <li>. d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôts s'ils ne sont pas en façade sur rue.</li> <li>- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation.</p> <p>Plusieurs types d'activités (entrepôt, artisanales, affouillements) sont autorisées à condition de ne pas produire de nuisances.</p> <p>Les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux paysagers sont néanmoins permis.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 1.</li> </ul>		
<b>ZONE UPM2</b> <b>Article 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p><b>6.1 Alignement</b></p> <p>Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies</p> <p><b>6.2 Exceptions :</b> 65 à 67 rue Pasteur (retrait 4 m),</p> <p>Et pour les constructions ayant façade sur l'emplacement réservé n° 19, qui doivent s'implanter à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 3 m de l'alignement futur, entre les n° 6 à 14 rue F. Clavel et</li> <li>. à 4 m de l'alignement futur entre les n° 16 à 26 rue F. Clavel.</li> </ul> <p><b>6.3 Saillies</b></p> <p>Les saillies sur domaine public sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. qu'elles soient placées à une hauteur de 5,50 m minimum, au-dessus de la chaussée,</li> <li>. que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</li> <li>. que l'ensemble du linéaire de saillies par niveau, ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade.</li> <li>. Marge de reculement autorisée sur deux mètres de prof. à partir de 5,50 m, 60 % du linéaire de la façade.</li> </ul> <p><b>6.4</b> Pour des raisons architecturales, dans le cas où le linéaire de façade dépasse 15 m, un décrochement de façade peut-être autorisé par séquences de 15 m dans le respect de l'article 11.</p> <p><b>6.5</b> Les saillies sur les marges de reculement imposées ne sont autorisées qu'à partir du 2ème niveau et à condition</p>	<p><b>6.1</b> Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies.</p> <p>Pour les constructions ayant façade sur l'emplacement réservé n°9, qui doivent s'implanter à 3 m de l'alignement futur, entre les n°6 à 14 rue F Clavel.</p> <p><b>6.2 Saillies</b></p> <p>Les saillies sur domaine public sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. qu'elles soient placées à une hauteur de 5,50 m minimum, au-dessus de la chaussée,</li> <li>. que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</li> <li>. que l'ensemble du linéaire de saillies par niveau, ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade.</li> <li>. Marge de reculement : à partir de 5,50 m de hauteur à condition qu'elles ne dépassent pas 2 m de profondeur et 60 % du linéaire de façade.</li> </ul> <p>Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale.</p>	<p>Exception rue pasteur supprimée car la parcelle concernée a été construite et le retrait réalisé.</p> <p>Les règles de saillies sont conservées pour permettre ce type de dispositif tout en protégeant le domaine public.</p> <p>Le 6.4 et 6.5 du POS sont supprimés car ils contiennent des précisions architecturales qui ne sont pas indispensables.</p>

	<p>qu'elles ne dépassent pas 2 m de profondeur et 60 % du linéaire de façade maximale.</p> <p><b>6.6 A l'Angle de deux voies</b></p> <p>En l'absence d'indication au plan, les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.</p> <p><b>6.7</b> En cas de saillies sur le domaine public, le volume bâti (S.H.O.N. créée) en surplomb de la voie devra faire l'objet d'un déclassement de celle-ci.</p>	<p><b>6.3 A l'angle de deux voies</b></p> <p>- En l'absence d'indication au plan, sur les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.</p> <p><b>6.4</b> Isolation extérieure possible en saillie à condition d'avoir un traitement architectural de qualité, une largeur du trottoir après travaux égale ou supérieur à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie</p>	<p>Les dispositions pour les constructions à l'angle de deux voies demeurent inchangées. Elles visent à assurer une meilleure visibilité.</p> <p>Une disposition est introduite pour l'isolation thermique par l'extérieur, afin de favoriser la performance énergétique des bâtiments existants. L'isolation est autorisée à condition de respecter l'accessibilité des trottoirs.</p>
<p><b>ZONE UPM2</b></p> <p><b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b>7.1 Retraits</b></p> <p>7.1.1 En cas de retrait, la distance mesurée doit être :</p> <p>. <math>L = H \geq 8</math> m lorsque la façade comporte des baies principales :</p> <p>. <math>L = H/2 \geq 4</math> m dans les autres cas.</p> <p>7.1.2 Lorsque les façades ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle énoncée à l'article 7.1.1 :</p> <p>- Si la façade comporte des baies principales :</p> <p>. La distance mesurée entre la limite séparative et le milieu de la façade du bâtiment doit être : <math>L = H \geq 8</math> m.</p> <p>et</p> <p>. La distance mesurée entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment doit être : <math>L = \frac{3}{4} H \geq 6</math> m.</p> <p>- Dans les autres cas :</p>	<p><b>Retraits</b></p> <p>7.1.1 En cas de retrait, la distance mesurée doit être :</p> <p>. <math>L = H \geq 8</math> m lorsque la façade comporte une ou des baies principales :</p> <p>. <math>L = H/2 \geq 4</math> m dans les autres cas.</p> <p>7.1.2 Lorsque les façades ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle énoncée à l'article 7.1.1 :</p> <p>- Si la façade comporte une ou des baies principales :</p> <p>. La distance mesurée entre la limite séparative et le milieu de la façade du bâtiment doit être : <math>L = H \geq 8</math> m.</p> <p>et</p> <p>. La distance mesurée entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment doit être : <math>L = \frac{3}{4} H \geq</math></p>	<p>Maintien des règles d'implantation afin d'éviter les vis-à-vis.</p> <p>Maintien des règles d'implantation pour les façades non parallèles.</p>

	<p>La distance mesurée doit être :  <math>L = H/2 \geq 4 \text{ m.}</math></p> <p><b>7.2</b> Les constructions en superstructure doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan masse. Sous cette contrainte :</p> <p>7.2.1 Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre, la façade située sur la limite ne doit pas comporter de baies autres que des jours de souffrance.</li> <li>. en cas de retrait partiel des limites aboutissant aux voies ou de baie, les constructions devront s'écarter de ces limites</li> </ul> <p>7.2.2 implantation en retrait des limites séparatives de fond de propriété.</p> <p><b>7.3 Cour commune</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les prescriptions de l'article 8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.451.1 du Code de l'Urbanisme</p>	<p>6 m.</p> <p>- Dans les autres cas :</p> <p>La distance mesurée doit être : <math>L = H/2 \geq 4 \text{ m.}</math></p> <p><b>7.2</b> Les constructions en superstructure <b>doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres de constructibilité</b> définis au plan masse à l'exception des extensions inférieures ou égales à de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU. Sous cette contrainte :</p> <p>7.2.1 Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. en limites latérales en façade sur rue</li> <li>. en cas de retrait partiel, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux prescriptions de l'article 7.1.</li> </ul> <p>7.2.2 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de propriété, conformément aux prescriptions de l'article 7.1.</p> <p><b>7.3 Cour commune</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les prescriptions de l'article 8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.471.1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>7.4</b> Sous réserve que les murs situés en limite séparative soient aveugles,</p>	<p>Une exception est introduite à la règle pour permettre les petites extensions sur le bâti existant.</p> <p>Maintien des dispositions relatives aux cours communes pour prendre ce type de situation en compte.</p> <p>Une exception est introduite pour les annexes qui ne sont ni de taille ni de nature à porter atteinte aux constructions voisines en</p>
--	--	---	--



		les annexes de moins de 15 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur totale n'excède pas 2,60 m peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m sur l'ensemble de l'unité foncière. En cas de baies les prescriptions des articles 7.1 à 7.4 s'appliquent.	limites séparatives.
<b>ZONE UPM2</b> <b>Article 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>- Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan masse. Sous cette contrainte :</p> <p>En tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales,</li> <li>* la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,</li> <li>* au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.</li> </ul> <p>Et que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m.</p>	<p>- Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan masse. Sous cette contrainte :</p> <p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée, à condition que :</p> <p>En tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales,</li> <li>* la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,</li> <li>* au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.</li> </ul> <p>Et que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m.</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition le périmètre de constructibilité adapté à la particularité de ce secteur.</p> <p>Les règles de l'article 8 sont conservées car adaptées à la zone UPM2.</p>
<b>ZONE UPM2</b>	L'emprise au sol de	L'emprise au sol de	La zone UPm est une zone de

<p><b>Article 9</b> Emprise au sol</p>	<p>l'ensemble des constructions en superstructure est définie sur le plan masse</p>	<p>l'ensemble des constructions en superstructure est définie sur le plan masse ci-joint.</p>	<p>plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p>
<p><b>ZONE UPM2</b>  <b>Article 10</b> Hauteur maximum des constructions</p>	<p><b>10.1</b> La hauteur maximale autorisée des constructions est indiquée sur le plan masse ci-joint.</p> <p><b>10.2 Compte tenu des voies adjacentes</b></p> <p>10.2.1 Lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points mesuré au niveau du trottoir.</p> <p>10.2.2 A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large, peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, ce sur une distance égale au plus à 5 m comptée à partir des alignements ou reculs imposés.</p> <p><b>10.3 Compte tenu du plafond de la zone</b></p> <p>10.3.1 la hauteur des constructions ne peut être inférieure à 8 m et ne peut dépasser 12 m. (8 m &lt; H &lt; 12 m).</p>	<p><b>10.1</b> La hauteur maximale autorisée des constructions est indiquée sur le plan masse ci-joint.</p> <p><b>10.2 Compte tenu des voies adjacentes :</b></p> <p>10.2.1 Lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points mesuré au niveau du trottoir (Prospect H = L par rapport à l'alignement opposé).</p> <p>10.2.2 A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large, peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, ce sur une distance égale au plus à 5 m comptée à partir des alignements ou reculs imposés.</p> <p><b>10.3 Compte tenu du plafond de la zone</b></p> <p>10.3.1 La hauteur des constructions ne peut être inférieure à 8 m et ne peut dépasser 12 m. (8 m &lt; H &lt; 12 m).</p>	<p>La zone UPM est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p>

	<p>Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur pourra être portée ponctuellement à 15 m maximum sur le linéaire compris entre les 16 à 26 rue F Clavel, et les 27 à 43 rue du Docteur Magnan (<math>8\text{ m} &lt; H &lt; 15\text{ m}</math>).</p> <p>10.3.2 dans le cas d'une toiture-terrasse, un recul de <math>H = L</math> (par rapport à la façade sur rue) s'impose au dernier étage.</p> <p>10.3.3 Le long de la rue Pasteur entre les n° 68 à 76 et le long de la rue des Meuniers entre les n° 19 à 27, la hauteur des constructions est fixée à 8 m.</p> <p>10.3.4 Le long de la rue F. Clavel, dans la portion de voie comprise entre le n° 6 et le n° 14, la hauteur des constructions peut atteindre 15 m (<math>8\text{ m} &lt; H &lt; 15\text{ m}</math>). Dans ce cas, le dernier étage devra faire l'objet d'une étude architecturale soignée, être en recul par rapport à la façade sur rue en fonction du gabarit (<math>L = H</math>), et respecter en tous points l'article UPm 4 - 11.</p>	<p>Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur pourra être portée ponctuellement à 15 m maximum sur le linéaire compris entre les 16 à 26 rue F Clavel, et les 27 à 43 rue du Docteur Magnan (<math>8\text{ m} &lt; H &lt; 15\text{ m}</math>).</p> <p>10.3.2 Dans le cas de toitures terrasses, <math>H = L</math> (par rapport à la façade sur rue) s'impose au dernier étage.</p> <p>10.3.3 Le long de la rue Pasteur entre les n° 68 à 76 et le long de la rue des Meuniers entre les n° 19 à 27, la hauteur des constructions est fixée à 8 m.</p> <p>10.3.4 Le long de la rue F. Clavel, dans la portion de voie comprise entre le n° 6 et le n° 14, la hauteur des constructions peut atteindre 15 m (<math>8\text{ m} &lt; H &lt; 15\text{ m}</math>).</p> <p>Dans ce cas, le dernier étage devra faire l'objet d'une étude architecturale soignée, être en recul par rapport à la façade sur rue en fonction du gabarit (<math>L = H</math>), et respecter en tous points l'article UPm 2 - 11.</p>	
<b>ZONE UPM2</b>  <b>Article 13</b>  Espaces libres et plantations	<p><b>13.1 Espaces verts</b></p> <p>50 % en espace verts, dont la moitié en espace végétal</p> <p><b>13.2 Plantations</b></p>	<p><b>13.1 Espaces verts</b></p> <p>Tout espace non bâti doit être planté et ce, pour tout projet de construction. Ceci entraîne l'obligation de traiter en espace vert 50 % au moins de la superficie des espaces libres.</p> <p>Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.</p> <p><b>13.2 Plantations</b></p>	<p>Suppression de la notion d'espaces paysagers et verts au profit de la notion d'espace vert et de pleine terre, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Avec les préoccupations environnementales, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés. Cette disposition permet à ce secteur de se verdier et vise à encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales.</p>

	<p>13.2.1 Un arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre</p> <p>13.2.3 30 % des dalles de parc de stationnement et des constructions à RDC en espace vert ou paysager.</p> <p><b>13.3 cas de CINASPIC</b></p> <p>Dans le cas des équipements collectifs ou d'intérêt général nécessitant par nature d'importants espaces non bâti (école notamment), le coefficient d'espace vert est ramené à 20 % et les articles 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas.</p>	<p>13.2.1 Les espaces verts doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>13.2.2 Les dalles de parc de stationnement et des constructions à rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement végétalisé sur 30 % de leur surface minimale, et recevoir pour cela 50 cm au moins de terre végétale.</p> <p><b>13.3</b> Dans le cas des équipements collectifs ou d'intérêt général nécessitant par nature d'importants espaces non bâti, le coefficient d'espace vert est ramené à 20 % et les articles 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas.</p>	<p>Les règles de plantations sont conservées car correspondant bien au caractère de la zone.</p> <p>La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager.</p> <p>La règle en faveur des CINASPIC est conservée pour aider à leur réalisation car ce type de construction nécessite une emprise importante.</p>
<p><b>ZONE UPM2</b></p> <p><b>Article 14</b></p> <p>Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>Le C.O.S. découle de l'application des règles précédentes.</p>	<p>Le C.O.S. découle de l'application des règles précédentes.</p>	<p>L'article 14 n'est pas réglementé car les articles 8, 9 et 10 sont indiqués sur le plan masse de la zone.</p>

### 3.2.10 ZONE UPM 3

ZONE UPM3	POS (UPM 6)	P.L.U. (UPM 3)	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p><b>ZONE UPM3</b> <b>Article 1</b> Occupations du sol interdites</p>	<p><b>Occupations et utilisations du sol admises</b></p> <p><b>Sont autorisées</b></p> <p>toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 2</p> <p><b>Sous condition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>. que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,</li> <li>. d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôts s'ils ne sont pas en façade sur rue.</li> <li>- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.</li> <li>- Les constructions en zone de carrière sous condition d'autorisation de la part de l'Inspection Générale des Carrières. La construction peut être subordonnée à des conditions spéciales.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.</li> </ul>	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2.</li> <li>- Les constructions à usage d'activités artisanales autres que celles autorisées à l'article 2.</li> <li>- Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.</li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôts autres que celles autorisées à l'article 2.</li> <li>- Les projets de constructions situés dans les zones de carrière autres que ceux autorisés à l'article 2</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanage.</li> <li>- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 1</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>Les occupations qui ne sont pas liées à au caractère de la zone sont interdites.</p> <p>Les affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p>
<p><b>ZONE UPM3</b> <b>Article 2</b> Occupations et utilisations</p>	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées autres que celles autorisées à</li> </ul>	<p><b>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du</p>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)</p>

<p>du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>l'article 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'activités artisanales autres que celles autorisées à l'article 1.</li> <li>- Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.</li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôts autres que celles autorisées à l'article 1.</li> <li>- Les projets de constructions situés dans les zones de carrière autres que ceux autorisés à l'article 1</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanage.</li> <li>- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 1.</li> </ul>	<p>sol qui ne sont pas interdites à l'article 1</p> <p>Sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées, à condition :</li> <li>. que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,</li> <li>. d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.</li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôts s'ils ne sont pas en façade sur rue.</li> <li>- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.</li> </ul>	<p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation.</p> <p>Plusieurs types d'activités (entrepôt, artisanales, affouillements) sont autorisées à condition de ne pas produire de nuisances.</p> <p>Les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux paysagers sont néanmoins permis.</p>
<p><b>ZONE UPM3</b> <b>Article 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><b>6.1 Alignement</b></p> <p>Les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il n'est pas porté d'indication spécifique sur le plan masse du secteur,</p> <p><b>6.2 Saillies</b></p> <p>Les saillies sur domaine public sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. qu'elles soient placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,</li> <li>. que leur profondeur n'excède</li> </ul>	<p><b>6.1</b> Les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il n'est pas porté d'indication spécifique sur le plan masse du secteur.</p> <p><b>6.2 Saillies</b></p> <p>Saillies autorisées si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- placées à 4,3m de haut minimum</li> <li>- de à 0,80m de profondeur maximum</li> <li>- que le linéaire de saillie</li> </ul>	<p>La zone UPM est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p> <p>Dans le cas contraire l'alignement est demandé.</p> <p>Les règles de saillies sont</p>

	<p>pas 0,80 m,</p> <p>. que l'ensemble du linéaire de saillies par niveau, ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade.</p>	<p>n'excède pas 30% du linéaire de façade par niveau.</p> <p>Isolation extérieure possible en saillie à condition d'avoir un traitement architectural de qualité, une largeur du trottoir après travaux égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie</p> <p>Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale.</p>	<p>conservées pour permettre ce type de dispositif tout en protégeant le domaine public.</p> <p>Une disposition est introduite pour l'isolation thermique par l'extérieur, afin de favoriser la performance énergétique des bâtiments existants. L'isolation est autorisée à condition de respecter l'accessibilité des trottoirs.</p>
<p><b>ZONE UPM3</b></p> <p><b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b>7.1 Retraits</b></p> <p>7.1.1 En cas de retrait la distance mesurée doit être :</p> <p>. <math>L = (H - 3 \text{ m}) \geq 8 \text{ m}</math> lorsque la façade comporte des baies principales :</p> <p>. <math>L = (H/2) - 1 \geq 3 \text{ m}</math> dans les autres cas.</p> <p>7.1.2 Lorsque les façades ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle énoncée à l'article 7.1.1 :</p> <p>- Si la façade comporte des baies principales :</p> <p>. La distance mesurée entre la limite séparative et le milieu de la façade du bâtiment doit être : <math>L = (H - 3 \text{ m}) \geq 8 \text{ m}</math></p> <p>et</p> <p>. La distance mesurée entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment doit être : <math>L = (\frac{1}{2} H) - 3 \text{ m} \geq 6 \text{ m}</math>.</p> <p>- Dans les autres cas :</p> <p>La distance mesurée doit être : <math>L = (H/2) - 1 \text{ m} \geq 3 \text{ m}</math>.</p> <p><b>7.2</b> Les constructions en superstructure doivent</p>	<p><b>7.1 Retraits</b></p> <p>7.1.1 En cas de retrait la distance mesurée doit être :</p> <p>. <math>L = (H - 3 \text{ m}) \geq 8 \text{ m}</math> lorsque la façade comporte des baies principales :</p> <p>. <math>L = (H/2) - 1 \geq 3 \text{ m}</math> dans les autres cas.</p> <p>7.1.2 Lorsque les façades ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle énoncée à l'article 7.1.1 :</p> <p>- Si la façade comporte des baies principales :</p> <p>. La distance mesurée entre la limite séparative et le milieu de la façade du bâtiment doit être : <math>L = (H - 3 \text{ m}) \geq 8 \text{ m}</math></p> <p>et</p> <p>. La distance mesurée entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment doit être : <math>L = (\frac{1}{2} H) - 3 \text{ m} \geq 6 \text{ m}</math>.</p> <p>- Dans les autres cas :</p> <p>La distance mesurée doit être : <math>L = (H/2) - 1 \text{ m} \geq 3 \text{ m}</math>.</p> <p><b>7.2</b> La superstructure devra être</p>	<p>Maintien des règles visant à protéger les constructions voisines et les vues car suffisantes dans ce secteur.</p> <p>Maintien des règles d'implantation pour les façades non parallèles.</p>

	<p>s'implanter :</p> <p>. En limite séparative aboutissant aux voies, si la façade située sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance, à l'exception du 19 bis rue de Verdun, où le pignon de la construction mitoyenne à l'église devra comporter des baies, conformément au plan graphique, la construction respectera les dispositions de l'article ci-dessous.</p> <p>. En retrait partiel des limites aboutissant aux voies en cas de baie, dans ce cas, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux prescriptions de l'article 7.1.</p> <p><b>7.3 Cour commune</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les prescriptions de l'article 8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.451.1 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>implantée à l'intérieur du périmètre de constructibilité du plan de masse.</p> <p>Sous cette contrainte, l'implantation doit se faire en limite si pas de baie, à l'exception du 19 bis rue de Verdun où le pignon mitoyen de l'église devra comporter des baies ; En retrait partiel en cas de baie : règle de l'article 7.1</p> <p><b>7.3 Cour commune</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les prescriptions de l'article 8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.451.1 du Code de l'Urbanisme</p>	<p>Maintien des dispositions relatives aux cours communes pour prendre ce type de situation en compte.</p>
<p><b>ZONE UPM3</b></p> <p><b>Article 8</b></p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p><b>8.1</b> Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan masse</p> <p><b>8.2</b> Construction de plusieurs bâtiments contigus ou non sur la même unité foncière sont autorisés à condition que :</p> <p>En tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et</p>	<p><b>8.1</b> Implantation à l'intérieur du périmètre de constructibilité défini au plan de masse.</p> <p><b>8.2</b> Construction de plusieurs bâtiments contigus ou non sur la même unité foncière sont autorisés à condition que :</p> <p>En tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un</p>	<p>Maintien des règles visant à éviter les vis à vis.</p>



	<p>horizontalement, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales,</li> <li>. la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,</li> <li>. au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.</li> </ul> <p>Et que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m.</p>	<p>autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales,</li> <li>. la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,</li> <li>. au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.</li> </ul> <p>Et que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m.</p>	
<b>ZONE UPM3</b> <b>Article 9</b> Emprise au sol	<p>A l'exception des sous-sols, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions en superstructure, est définie sur le plan masse.</p>	<p>A l'exception des sous-sols, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions en superstructure, est définie sur le plan masse.</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (article 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse. Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p>
<b>ZONE UPM3</b> <b>Article 10</b> Hauteur maximum des constructions	<p><b>10.1</b> La hauteur totale maximale des constructions est de 18 m (H = 18 m).</p> <p><b>10.2</b> La hauteur totale maximale des constructions est indiquée en nombre de niveaux sur le plan masse ci-joint. Chacun des niveaux ne peut dépasser 3 m de hauteur.</p> <p><b>10.3 Compte tenu des voies adjacentes</b></p> <p>10.3.1 Lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique, la</p>	<p><b>10.1</b> La hauteur totale maximale des constructions est de 18 m (H = 18 m).</p> <p><b>10.2</b> La hauteur totale maximale des constructions est indiquée en nombre de niveaux sur le plan masse ci-joint. Chacun des niveaux ne peut dépasser 3 m de hauteur.</p> <p><b>10.3 Compte tenu des voies adjacentes</b></p> <p>10.3.1 Lorsque le bâtiment est construit en bordure</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (article 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur, complétée par les règles énoncées à l'article 10 (et restant identique).</p>

	<p>distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points mesuré au niveau du trottoir (L = H).</p> <p>10.3.2 Des ouvrages ponctuels de faible emprise (lucarnes, chiens-assis, ...) ainsi que les garde-corps pourront être autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,50 m, mesurée verticalement à partir des prospectus précités.</p>	<p>d'une voie publique, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points mesuré au niveau du trottoir (L = H).</p> <p>10.3.2 Des ouvrages ponctuels de faible emprise (lucarnes, chiens-assis, ...) ainsi que les garde-corps pourront être autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,50 m, mesurée verticalement à partir des prospectus précités.</p>	
<p><b>ZONE UPM3</b></p> <p><b>Article 13</b></p> <p>Espaces libres et plantations</p>	<p><b>13.1</b> Tout espace non bâti doit être planté et ce, pour tout projet de construction. Ceci entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres.</p> <p><b>13.2 Plantations</b></p> <p>13.2.1 Un arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre</p> <p>13.2.3 30 % des dalles de parc de stationnement et des constructions à RDC en espace vert ou paysager.</p> <p><b>13.3 cas de CINASPIC</b></p> <p>Dans le cas des équipements collectifs ou d'intérêt général nécessitant par nature d'importants espaces non bâti (école notamment), le coefficient d'espace vert est ramené à 20 % et les articles 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas.</p>	<p><b>13.1</b> Tout espace non bâti doit être planté et ce, pour tout projet de construction. Ceci entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres (ni construit, ni voirie, ni circulation piétonne, ni stationnement).</p> <p>Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.</p> <p><b>13.2 Plantations</b></p> <p>13.2.1 Les espaces verts seront plantés : 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>.</p> <p>13.2.2 Dalle de parking et de construction en rez-de-chaussée seront végétalisées à hauteur de 30% mini, sur au moins 50cm de terre végétale.</p> <p><b>13.3</b> Dans le cas des équipements collectifs ou d'intérêt général nécessitant par nature d'importants espaces non bâti (école notamment), le coefficient d'espace vert est ramené à 20 % et les articles 13.2.1 ne</p>	<p>Suppression de la notion d'espaces paysagers et verts au profit de la notion d'espace vert et de pleine terre, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Avec les préoccupations environnementales, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés. Cette disposition permet à ce secteur de se verdier et vise à encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales.</p> <p>Les règles de plantations sont conservées car suffisante et adaptées pour verdier la zone.</p> <p>La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager.</p> <p>La règle en faveur des CINASPIC est conservée pour aider à leur réalisation car ce type de construction nécessite une emprise</p>

		s'appliquent pas.	importante.
<b>ZONE UPM3</b> <b>Article 14</b> Coefficient d'emprise du sol	Le C.O.S. découle de l'application des règles précédentes.	Résulte des règles précédentes	L'article 14 n'est pas règlementé car les articles 9 et 10 suffisent.

### 3.2.11 ZONE UPM 4

ZONE UPM4	POS (UPM 7)	P.L.U. (UPM 4)	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p><b>ZONE UPM4</b> <b>Article 1</b> Occupations du sol interdites</p>	<p><b>Occupations et utilisations du sol admises</b></p> <p><b>1.1 Sont autorisées</b></p> <p>toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 2, sous réserve des conditions de l'article 1.2.</p> <p><b>1.2</b> Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>. que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,</li> <li>. d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions à usage d'activités, bureaux, services et commerces à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.</li> </ul>	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2.</li> <li>- Les constructions à usage d'activités, bureaux, services et commerces autres que celles autorisées à l'article 2.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanage.</li> <li>- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 2.</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>La zone UPM4 accueillant de l'habitat et des commerces, toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p> <p>Les affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p>
<p><b>ZONE UPM4</b> <b>Article 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées autres que celles autorisées à</li> </ul>	<p><b>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</p>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p>

	<p>l'article 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'activités, bureaux, services et commerces autres que celles autorisées à l'article 1.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanage.</li> <li>- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 1.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>. que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,</li> <li>. d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions à usage d'activités, bureaux, services et commerces à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.</li> </ul>	<p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation.</p> <p>Plusieurs types d'activités (bureaux, commerces, affouillements) sont autorisées à condition de ne pas produire de nuisances.</p>
<p><b>ZONE UPM4</b></p> <p><b>Article 6</b></p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><b>6.1</b> Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation définis au document graphique.</p> <p><b>6.2</b> Sur les portions de polygones exprimées sur le document graphique par un simple trait, les constructions doivent s'implanter, soit à l'alignement ainsi défini, soit en retrait.</p> <p><b>6.3</b> Sur les portions de polygones exprimées sur le document graphique par un double trait, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ainsi défini et en ordre continu.</p> <p><b>6.3.1</b> L'obligation d'implantation sur alignement autorise des retraits ponctuels, et des ruptures de continuité bâtie dans la mesure où</p>	<p><b>6.1</b> Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation définis au document graphique.</p> <p><b>6.2</b> Sur les portions de polygones exprimées sur le document graphique par un simple trait, les constructions doivent s'implanter, soit à l'alignement ainsi défini, soit en retrait.</p> <p><b>6.3</b> Sur les portions de polygones exprimées sur le document graphique par un double trait, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ainsi défini et en ordre continu.</p> <p><b>6.3.1</b> L'obligation d'implantation sur alignement autorise des retraits ponctuels, et des ruptures de continuité bâtie dans la mesure où l'alignement reste</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (article 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p>

	<p>l'alignement reste majoritairement construit : 70 % de la façade concernée au minimum.</p> <p>6.3.2 Elle autorise des retraits du ou des deux niveaux supérieurs, dans la mesure où trois niveaux au moins (rez-de-chaussée + deux étages soit 9 m minimum) demeurent dans le plan vertical de l'alignement.</p> <p><b>6.4 Saillies</b></p> <p>Les saillies sur domaine public sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Qu'elles soient placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,</li> <li>. Que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</li> <li>. Que l'ensemble du linéaire de saillies par niveau, ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade.</li> </ul>	<p>majoritairement construit : 70 % de la façade concernée au minimum.</p> <p>6.3.2 Elle autorise des retraits du ou des deux niveaux supérieurs, dans la mesure où trois niveaux au moins (rez-de-chaussée + deux étages soit 9 m minimum) demeurent dans le plan vertical de l'alignement.</p> <p><b>6.4 Saillies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les saillies sur domaine public sont autorisées, sous réserve :</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>. qu'elles soient placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,</li> <li>. que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</li> <li>. que l'ensemble du linéaire de saillies par niveau, ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade.</li> </ul> <p>Isolation extérieure possible en saillie à condition d'avoir un traitement architectural de qualité, une largeur du trottoir après travaux égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie</p> <p>Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale.</p>	<p>Les règles de saillies sont conservées pour permettre ce type de dispositif tout en protégeant le domaine public.</p> <p>Une disposition est introduite pour l'isolation thermique par l'extérieur, afin de favoriser la performance énergétique des bâtiments existants. L'isolation est autorisée à condition de respecter l'accessibilité des trottoirs.</p>
<p><b>ZONE UPM4</b></p> <p><b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b>7.1 Retraits</b></p> <p>En cas de retrait, la distance mesurée doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. <math>L = (H/2) \geq 9</math> m lorsque la façade comporte des baies principales.</li> <li>. <math>L \geq 5</math> m dans les autres cas</li> </ul> <p><b>7.2 Cas général</b></p> <p>7.2.1 Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. en limite séparative, si la</li> </ul>	<p><b>7.1 Retraits</b></p> <p>En cas de retrait, la distance mesurée doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. <math>L = (H/2) \geq 9</math> m lorsque la façade comporte des baies principales.</li> <li>. <math>L \geq 5</math> m dans les autres cas</li> </ul> <p><b>7.2 Cas général</b></p> <p>7.2.1 Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. en limite séparative, si la</li> </ul>	<p>La zone UPM est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (article 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p>

	<p>partie de façade concernée est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance.</p> <p>. en retrait de la limite séparative, dans ce cas, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux prescriptions de l'article 7.1.</p> <p>7.2.2 Dans le cas où un bâtiment est implanté en limite séparative, et comporte au dernier niveau en retrait par rapport au plan vertical de cette limite, la façade de ce niveau qui regarde la limite séparative peut être aveugle ou ne comporter des baies à condition qu'un retrait de 3 m minimum soit respecté par rapport au plan vertical de cette limite et dans la mesure du respect du code civil.</p> <p><b>7.3 Cas des deux bâtiments conservés indiqués au plan :</b></p> <p>7.3.1 - L'assiette foncière de ces bâtiments coïncide avec leur emprise.</p> <p>7.3.2 - L'extension de leurs rez-de-chaussée et entresols à vocation d'activités commerciales ou autres, sous réserve du règlement et des particularités graphiques indiquées au plan est autorisée.</p> <p>7.3.3 - En cas de réalisation d'une toiture en pente une surélévation de 3 m maximum par rapport à l'égout existant est autorisée.</p> <p>7.3.4 - Les implantations de constructions nouvelles respecteront par rapport à ces bâtiments les règles de l'article 8.</p> <p>7.3.5 - Les constructions contiguës aux parties des façades de ces bâtiments aveugles ou ne comportant</p>	<p>partie de façade concernée est aveugle.</p> <p>. en retrait de la limite séparative, dans ce cas, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux prescriptions de l'article 7.1.</p> <p>7.2.2 Dans le cas où un bâtiment est implanté en limite séparative, et comporte au dernier niveau un retrait par rapport au plan vertical de cette limite, la façade de ce niveau qui regarde la limite séparative peut être aveugle ou ne comporter des baies à condition qu'un retrait de 3 m minimum soit respecté par rapport au plan vertical de cette limite.</p> <p><b>7.3 Cas des deux bâtiments conservés indiqués au plan.</b></p> <p>7.3.1 L'assiette foncière de ces bâtiments coïncide avec leur emprise.</p> <p>7.3.2 L'extension de leurs rez-de-chaussée et entresols à vocation d'activités commerciales ou autres, sous réserve du règlement est autorisée.</p> <p>7.3.3 En cas de réalisation d'une toiture en pente une surélévation de 3 m maximum par rapport à l'égout existant est autorisée.</p> <p>7.3.4 Les implantations de constructions nouvelles respecteront par rapport à ces bâtiments les règles de l'article 8.</p> <p>7.3.5 Les constructions contiguës aux parties des façades de ces bâtiments aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance sont autorisées,</p> <p><b>7.4 Cas particulier de l'îlot C</b></p>	<p>Les règles de l'article 7 sont conservées car adaptées à la zone UPm4.</p>
--	---	--	---

	<p>que des jours de souffrance sont autorisées.</p> <p><b>7.4 Cas particulier de l'îlot C</b></p> <p>Dans l'îlot C, les constructions en superstructure doivent s'implanter à l'intérieur des polygones de constructibilité définis au plan masse.</p> <p>Les prescriptions des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas.</p> <p>Les prospects résultent de l'application des règles de distances et de hauteurs maximales définies sur le plan masse.</p> <p><b>7.5 Cours communes</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les prescriptions de l'article 8.</p> <p>En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.451.1 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Dans l'îlot C, les constructions en superstructure doivent s'implanter à l'intérieur des polygones de constructibilité définis au plan masse.</p> <p>Les prescriptions des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas.</p> <p>Les prospects résultent de l'application des règles de distances et de hauteurs maximales définies sur le plan masse.</p> <p><b>7.5 Cours communes</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les prescriptions de l'article 8.</p> <p>En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.451.1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>7.6</b> Sous réserve que les murs situés en limite séparative soient aveugles, les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur totale n'excède pas 2,60 m peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m sur l'ensemble de l'unité foncière. En cas de baies les prescriptions des articles 7.1 à 7.4 s'appliquent.</p>	<p>Une exception est introduite pour les annexes qui ne sont ni de taille ni de nature à porter atteinte aux constructions voisines en limites séparatives.</p>
<p><b>ZONE UPM4</b></p> <p><b>Article 8</b></p> <p>Implantation des constructions</p>	<p><b>8.1</b> La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée, à condition que :</p>	<p><b>8.1</b> La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée, à condition que :</p> <p>En tout point de chaque</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (article 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan</p>



les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>En tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales,</li> <li>. la hauteur de la façade la plus basse diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,</li> <li>. 5 m minimum, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.</li> </ul> <p><b>8.2</b> Lorsqu'un bâtiment comporte au rez-de-chaussée des locaux commerciaux ou des locaux autres que d'habitation ou de travail, le prospect que doit respecter un immeuble lui faisant face, se mesure par rapport à son premier plancher habitable.</p>	<p>façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales,</li> <li>. la hauteur de la façade la plus basse diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,</li> <li>. 5 m minimum, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.</li> </ul> <p><b>8.2</b> Lorsqu'un bâtiment comporte au rez-de-chaussée des locaux commerciaux ou des locaux autres que d'habitation ou de travail, le prospect que doit respecter un immeuble lui faisant face, se mesure par rapport à son premier plancher habitable.</p>	<p>masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p> <p>Les règles de l'article 7 sont conservées car adaptées à la zone UPM4.</p>
<p><b>ZONE UPM4</b></p> <p><b>Article 9</b> Emprise au sol</p>	<p><b>9.1 Cas 1 : Ilot A</b></p> <p>L'emprise maximale des constructions en superstructure est celle définie au document graphique par le " polygone de constructibilité en superstructure " en dehors de l'espace privé central.</p> <p><b>9.2 Cas 2 : Ilots B et C</b></p> <p>L'emprise maximale des constructions en superstructure est celle définie au document graphique par les " polygones de constructibilité en superstructure " en dehors de " l'espace privé non constructible en</p>	<p><b>9.1 Cas 1 : Îlot A</b></p> <p>L'emprise maximale des constructions en superstructure est celle définie au document graphique par le " polygone de constructibilité en superstructure " en dehors de l'espace privé central.</p> <p><b>9.2 Cas 2 : Îlots B et C</b></p> <p>L'emprise maximale des constructions en superstructure est celle définie au document graphique par les " polygones de constructibilité en superstructure " en dehors de " l'espace privé non constructible en</p>	<p>La zone UPM est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (article 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse divisé par ilot pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p>

	<p>superstructure à partir du 1er étage ”.</p> <p>Les rez-de-chaussée ne sont constructibles dans leur totalité (100 % de l'emprise de l'assiette foncière) qu'à condition qu'ils soient à usage de commerces ou d'activités.</p> <p><b>9.3 Cas 3 : Ilot D</b></p> <p>Lorsqu'au document graphique, un polygone de constructibilité ne comporte pas “ d'espace privé non constructible en superstructure ”, l'emprise au sol des constructions en superstructure, ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><b>9.4 Cas 4 : Ilot E</b></p> <p>Sur la place du marché, le polygone E définit l'emprise maximale du marché, hors édifices techniques liés au fonctionnement du marché et aux circulations verticales</p>	<p>superstructure à partir du 1er étage ”.</p> <p>Les rez-de-chaussée ne sont constructibles dans leur totalité (100 % de l'emprise de l'assiette foncière) qu'à condition qu'ils soient à usage de commerces ou d'activités.</p> <p><b>9.3 Cas 3 : Îlot D</b></p> <p>Lorsqu'au document graphique, un polygone de constructibilité ne comporte pas “ d'espace privé non constructible en superstructure ”, l'emprise au sol des constructions en superstructure, ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><b>9.4 Cas 4 : Îlot E</b></p> <p>Sur la place du marché, le polygone E définit l'emprise maximale du marché, hors édifices techniques liés au fonctionnement du marché et aux circulations verticales</p>	
<p><b>ZONE UPM4</b></p> <p><b>Article 10</b></p> <p>Hauteur maximum des constructions</p>	<p><b>10.1 Règle générale</b></p> <p>10.1.1 La hauteur est limitée à 19 m à l'égout ou au niveau supérieur de la terrasse.</p> <p>3 m supplémentaires possibles si toitures à plans obliques, pente supérieure à 30°.</p> <p>10.1.2 Nb de niveaux indiqués sur le document graphique à respecter sur 60 % min. de l'emprise.</p> <p><b>10.2 Compte tenu des espaces adjacents ou privés non constructibles</b></p> <p>10.2.1 En bordure des voies existantes, prospect H = L.</p> <p>A l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur obtenue par application du prospect H = L</p>	<p><b>10.1 Règle générale</b></p> <p>10.1.1 La hauteur est limitée à 19 m à l'égout ou au niveau supérieur de la terrasse.</p> <p>3 m supplémentaires possibles si toitures à plans obliques, pente supérieure à 30°.</p> <p>10.1.2 Nb de niveaux indiqués sur le document graphique à respecter sur 60 % min. de l'emprise.</p> <p><b>10.2 Compte tenu des espaces adjacents publics ou privés non constructibles :</b></p> <p>10.2.1 En bordure des voies suivantes (avenues Jean Jaurès et Edouard Vaillant, rues du Syndicat des Cultivateurs et Albert Caron), la hauteur des constructions</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (article 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p> <p>Maintien des règles particulières de hauteur correspondant à la typologie de la zone par ilot.</p>

	<p>sur la voie la plus large peut être retournée sur la voie la plus étroite sur une distance de 15 m maximum à partir de l'angle.</p> <p>10.2.2 En bordure des emprises publiques à l'intérieur du secteur de plan de masse ou en bordure d'espaces privés non constructibles, la hauteur des bâtiments peut être celle définie en 10.1, sous réserve, en ce qui concerne le polygone A, de respecter un prospect minimal de <math>H = L</math> par rapport aux fonds de parcelles des pavillons existants de la rue Albert Caron.</p> <p><b>10.3 Cas particulier de l'îlot C</b></p> <p>Dans l'îlot C, la hauteur totale maximale des constructions est indiquée sur le plan masse ci-joint.</p> <p>Les prescriptions des articles 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas. La hauteur de 22 m est conditionnée par la réalisation de toitures terrasses végétalisées et de rez de chaussée affectés principalement à usage de commerces ou d'activités.</p> <p>Pour favoriser un traitement d'angle soigné, la hauteur de 24 m est uniquement conditionnée par la réalisation de rez de chaussées affectés principalement à usage de commerces ou d'activités.</p> <p><b>10.4 Compte tenu des infrastructures existantes</b></p>	<p>devra respecter un prospect <math>H = L</math> par rapport à l'alignement opposé.</p> <p>A l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur obtenue par application du prospect <math>H = L</math> sur la voie la plus large peut être retournée sur la voie la plus étroite sur une distance de 15 m maximum à partir de l'angle.</p> <p>10.2.2 En bordure des emprises publiques à l'intérieur du secteur de plan de masse ou en bordure d'espaces privés non constructibles, la hauteur des bâtiments peut être celle définie en 10.1, sous réserve, en ce qui concerne le polygone A, de respecter un prospect minimal de <math>H = L</math> par rapport aux fonds de parcelles des pavillons existants de la rue Albert Caron.</p> <p><b>10.3 Cas particulier de l'îlot C</b></p> <p>Dans l'îlot C, la hauteur totale maximale des constructions est indiquée sur le plan masse ci-joint.</p> <p>Les prescriptions des articles 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas.</p> <p>La hauteur de 22 m est conditionnée par la réalisation de toitures terrasses végétalisées et de rez de chaussée affectés principalement à usage de commerces ou d'activités.</p> <p>Pour favoriser un traitement d'angle soigné, la hauteur de 24 m est uniquement conditionnée par la réalisation de rez de chaussées affectées principalement à usage de commerces ou d'activités.</p> <p><b>10.4 Compte tenu des</b></p>	
--	--	---	--

	<p>10.4.1 Il existe entre les bâtiments existants conservés indiqués au plan un parc de stationnement souterrain dont la surface du plancher haut est à une cote moyenne entre le niveau de la rue Albert Caron et celui de la place Jean Jaurès.</p> <p>10.4.2 Pour les constructions superposées à cet ouvrage ou en bordure de celui-ci (unité foncière limitrophe de cet ouvrage) le niveau de référence à partir duquel sera mesurée la hauteur sera celui de la surface actuelle de ce parc de stationnement (soit une cote de 92.75 N.G.F.).</p>	<p><b>infrastructures existantes</b></p> <p>Il existe entre les bâtiments existants conservés indiqués au plan un parc de stationnement souterrain dont la surface du plancher haut est à une cote moyenne entre le niveau de la rue Albert Caron et celui de la place Jean Jaurès.</p> <p>Pour les constructions superposées à cet ouvrage ou en bordure de celui-ci (unité foncière limitrophe de cet ouvrage) le niveau de référence à partir duquel sera mesurée la hauteur sera celui de la surface actuelle de ce parc de stationnement (soit une cote de 92.75 N.G.F.).</p>	
<p><b>ZONE UPM4</b></p> <p><b>Article 13</b></p> <p>Espaces libres et plantations</p>	<p><b>13.1</b> Les espaces privés non constructibles en superstructure et les espaces privés non constructibles en superstructure à partir du R + 1 doivent être traités en jardin sur au moins 70 % et devront recevoir une épaisseur de terre de 0,30 m au minimum</p> <p><b>13.2</b> Dalles de couverture des parkings recouverts par 0,50 m de terre minimum, sur une surface suffisante pour l'exigence ci-dessus.</p> <p><b>13.3</b> Autres cas : 20 %.</p> <p><b>13.4</b> Un arbre par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace libre.</p> <p><b>13.5</b> Pour les constructions à usage uniquement d'activité artisanale ou industrielle, les surfaces non bâties et non utilisées pour le stationnement ou les manœuvres des véhicules doivent être plantées et correctement entretenues.</p> <p><b>13.6</b> Lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, la marge de</p>	<p><b>13.1</b> Les espaces privés non constructibles en superstructure et les espaces privés non constructibles en superstructure à partir du R + 1 doivent être traités en jardin sur au moins 70 % de leur surface.</p> <p><b>13.2</b> Dalles de couverture des parkings recouverts par 0,50 m de terre minimum, sur une surface suffisante pour l'exigence ci-dessus.</p> <p><b>13.3</b> Autres cas : 20 %.</p> <p><b>13.4</b> Un arbre par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace libre.</p> <p><b>13.5</b> Pour les constructions à usage uniquement d'activité artisanale ou industrielle, les surfaces non bâties et non utilisées pour le stationnement ou les manœuvres des véhicules doivent être plantées et correctement entretenues.</p> <p><b>13.6</b> Lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, la marge de recul dès qu'elle atteint 0,60</p>	<p>Suppression de la notion d'espaces paysagers et verts au profit de la notion d'espace vert et de pleine terre, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Avec les préoccupations environnementales, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés. Cette disposition permet à ce secteur de se verdier et vise à encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales.</p> <p>Les règles de plantations sont conservées car correspondant bien au caractère de la zone.</p>

	<p>recul dès qu'elle atteint 0,60 m doit être plantée d'arbustes formant des haies continues et homogènes sur une hauteur compatible avec l'allège des baies du premier niveau de la construction.</p> <p><b>13.7</b> Dans la mesure du possible, les sujets existants doivent être préservés ou remplacés par des sujets équivalents.</p>	<p>m doit être plantée d'arbustes formant des haies continues et homogènes sur une hauteur compatible avec l'allège des baies du premier niveau de la construction.</p> <p><b>13.7</b> Dans la mesure du possible, les sujets existants doivent être préservés ou remplacés par des sujets équivalents.</p>	
<p><b>ZONE UPM4</b></p> <p><b>Article 14</b></p> <p>Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes et des indications du document graphique.</p>	<p>Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes et des indications du document graphique.</p>	<p>L'article 14 n'est pas réglementé car les articles 9 et 10 suffisent.</p>

### 3.2.12 ZONE UPM 5

ZONE UPM5	POS (UPM 9)	P.L.U. (UPM 5)	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p><b>ZONE UPM5</b> <b>Article 1</b></p> <p>Occupations du sol interdites</p>	<p><b>Occupations et utilisations du sol admises</b></p> <p><b>1.1 Sont autorisées</b></p> <p>toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 2, sous réserve des conditions de l'article 1.2.</p> <p><b>1.2</b> Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>. que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,</li> <li>. d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions à usage d'activités, bureaux, services et commerces à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.</li> <li>- La reconstruction et/ou l'extension du groupe scolaire, sous réserve du respect des articles UPm 9.1 à UPm 9.15.</li> </ul>	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanage.</li> <li>- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 2</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>La zone UPM5 accueillant des habitations, toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p> <p>Les affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p>
<p><b>ZONE UPM5</b> <b>Article 2</b></p> <p>Occupations et utilisations du sol</p>	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 1.</li> </ul>	<p><b>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont</p>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)</p>

soumises à des conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanage.</li> <li>- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 1.</li> </ul>	<p>autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>. que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,</li> <li>. d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions à usage d'activités, bureaux, services et commerces à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.</li> <li>- La reconstruction et/ou l'extension du groupe scolaire, sous réserve du respect des articles UPm 5.1 à UPm 5.15.</li> </ul>	<p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation.</p> <p>Plusieurs types d'activités (bureaux, commerce, affouillements) sont autorisées à condition de ne pas produire de nuisances.</p>
<b>ZONE UPm5</b> <b>Article 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les constructions en superstructure doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres d'implantation définis au plan de masse.</p> <p>Les équipements collectifs ou d'intérêt général devront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait de 4 mètres minimum.</p>	<p>Les constructions en superstructure doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres d'implantation définis au plan de masse.</p> <p>Les équipements collectifs ou d'intérêt général devront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait de 4 mètres minimum.</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p> <p>Les équipements collectifs ou d'intérêt général font l'objet d'une exception car le gabarit de ce type de construction nécessite parfois des règles d'implantation différentes.</p>
<b>ZONE UPm5</b> <b>Article 7</b> Implantation des constructions par rapport	<p>Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan de masse.</p> <p>Les équipements collectifs ou</p>	<p>Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan de masse.</p> <p>Les équipements collectifs ou</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan</p>

aux limites séparatives	d'intérêt général peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 4 m minimum de ces limites.	d'intérêt général peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 4 m minimum de ces limites.	masse.  Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.  Les équipements collectifs ou d'intérêt général font l'objet d'une exception car le gabarit de ce type de construction nécessite parfois des règles d'implantation différentes.
<b>ZONE UPM5</b> <b>Article 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan de masse.  Les équipements collectifs ou d'intérêt général peuvent s'implanter soit en continuité, soit à une distance de 4 mètres minimum.	Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan de masse.  Les équipements collectifs ou d'intérêt général peuvent s'implanter soit en continuité, soit à une distance de 4 mètres minimum.	La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.  Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.  Les équipements collectifs ou d'intérêt général font l'objet d'une exception car le gabarit de ce type de construction nécessite parfois des règles d'implantation différentes.
<b>ZONE UPM5</b> <b>Article 9</b> Emprise au sol	Les constructions en superstructure doivent s'implanter dans l'emprise définie au plan de masse.  La reconstruction de l'école devra se faire conformément à l'emprise existante. Une extension pourra toutefois être réalisée dans la limite de 20% de l'existant.	Les constructions en superstructure doivent s'implanter dans l'emprise définie au plan de masse.  La reconstruction de l'école devra se faire conformément à l'emprise existante. Une extension pourra toutefois être réalisée dans la limite de 20% de l'existant.	La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.  Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.  Les équipements collectifs ou d'intérêt général font l'objet d'une exception car le gabarit de ce type de construction nécessite parfois des règles d'implantation différentes.
<b>ZONE UPM5</b> <b>Article 10</b> Hauteur maximum	Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales indiquées en cote N.G.F. sur le plan masse ainsi	Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales indiquées en cote N.G.F. sur le plan masse ainsi	La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de



des constructions	<p>que pour les édicules en toitures à condition que l'article 11.2.1. soit respecté.</p> <p>La reconstruction et/ou extension de l'école devra se faire dans la limite des hauteurs des bâtiments existants.</p>	<p>que pour les édicules en toitures à condition que l'article 11.2.1. soit respecté.</p> <p>La reconstruction et/ou extension de l'école devra se faire dans la limite des hauteurs des bâtiments existants</p>	<p>hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p>
<b>ZONE UPM5</b>  <b>Article 13</b>  Espaces libres et plantations	<p><b>13.1 Espaces verts</b></p> <p>13.1.1 Les superficies minimales suivantes d'espace vert doivent être aménagées comme suit :</p> <p>Pour les terrains &lt; 400 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• espace paysager - 40 % mini des espaces libres</li> <li>• espace végétal - 10 % mini des espaces libres *</li> </ul> <p>Pour les terrains &gt; 400 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• espace paysager - 20 % de la surface de l'unité foncière</li> <li>• espace végétal - 10 % de la surface de l'unité foncière</li> </ul> <p>13.1.2 Exceptions faites</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des unités foncières traversantes ou peu profondes telles que définies à l'article 9.2,</li> <li>• De l'aménagement et extension d'un bâtiment principal existant,</li> <li>• D'équipement d'intérêt général.</li> </ul> <p>Dans ce cas 50 % des espaces libres traités en espaces végétal</p> <p>13.1.3 Marges de recul traitées en espace végétal ou paysager</p> <p><b>13.2 Plantations</b></p> <p>13.2.1 Un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre</p> <p>13.2.2 Un arbre pour 4 places de stationnement</p> <p>13.2.3 Dalles de parkings :</p>	<p><b>13.1 Espaces verts</b></p> <p>13.1.1</p> <p><b>Pour les terrains &lt; 400 m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• espace paysager - 50 % mini des espaces vert</li> </ul> <p><b>Pour les terrains &gt; 400 m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• espace paysager - 30 % de la surface de l'unité foncière</li> </ul> <p>Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.</p> <p>13.1.2 Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'équipement d'intérêt général.</li> </ul> <p>Dans ce cas 50 % des espaces libres traités en espaces vert</p> <p>13.1.3 Marges de recul traitées en espace vert sauf pour les rampes de parking souterrain et les porches</p> <p><b>13.2 Plantations</b></p> <p>13.2.1 Un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert</p> <p>13.2.2 Un arbre pour 4 places de stationnement</p> <p>13.2.3 Dalles de parkings : traitement végétalisé sur 50 cm de terre végétale</p> <p><b>13.3</b> Exception de plantation pour les équipements collectifs</p>	<p>Suppression de la notion d'espaces paysagers et verts au profit de la notion d'espace vert et de pleine terre, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Avec les préoccupations environnementales, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés. Cette disposition permet à ce secteur de se verdier et vise à encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales.</p> <p>Les règles de plantations sont conservées car suffisante et adaptées pour verdier la zone.</p> <p>La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager.</p> <p>L'exemption pour les équipements publics est maintenue car ce genre de structure nécessite une</p>

	0,50 m de terre végétale <b>13.3</b> Exception de plantation pour les équipements collectifs		emprise souvent plus importante.
<b>ZONE UPM5</b> <b>Article 14</b> Coefficient d'emprise du sol	Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes et des indications du document graphique.	Résulte des règles précédentes	L'article 14 n'est pas réglementé car les articles 7, 8, 9 et 10 sont indiqués sur le plan masse de la zone.

### 3.2.13 ZONE UPM 6

ZONE UPM6	POS (UPM 10)	P.L.U. (UPM 6)	Les évolutions réglementaires et leur justification
<b>ZONE UPM6</b> <b>Article 1</b> Occupations du sol interdites	<b>Occupations et utilisations du sol admises</b> <p><b>2.1</b> Destinations générales définies sur le plan-masse</p> <p><b>2.2 Sont autorisées</b></p> <p>Toutes les occupations qui ne sont pas interdites par l'article 2</p> <p><b>Occupations suivantes autorisées sous conditions :</b></p> <p><b>2.3 Les installations classées, à condition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. qu'elles soient liées aux besoins des habitations, bureaux, équipements de la zone,</li> <li>. que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,</li> <li>. d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.</li> </ul>	<b>Occupations et utilisations du sol interdites</b> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanage.</li> <li>- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 2.</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>La zone UPM6 accueillant des habitations, toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p> <p>Les affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p>
<b>ZONE UPM6</b> <b>Article 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<b>Occupations et utilisations du sol interdites</b> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 1</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de</li> </ul>	<b>Occupations et utilisations du sol admises</b> <p><b>2.1</b> Destinations générales définies sur le plan-masse</p> <p><b>2.2 Sont autorisées :</b></p> <p>Toutes les occupations qui ne sont pas interdites par l'article 2.3</p> <p><b>2.3 Occupations suivantes autorisées sous conditions :</b></p> <p>Les installations classées, à condition :</p>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p>

	<p>casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanage.</li> <li>- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 1.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. qu'elles soient liées aux besoins des habitations, bureaux, équipements de la zone,</li> <li>. que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,</li> <li>. d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.</li> </ul>	<p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation.</p> <p>Les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux paysagers sont néanmoins permis.</p>
<p><b>ZONE UPM6</b></p> <p><b>Article 6</b></p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><b>6.1</b> Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation définis au document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur la rue de Verdun, les constructions en superstructure et infrastructure devront s'implanter en retrait de 8 mètres minimum.</li> <li>- sur la rue Benoît Malon les constructions en superstructure devront s'implanter en retrait de 4 mètres minimum.</li> <li>- sur la rue Salomon de Rothschild, les constructions devront s'implanter à l'alignement sur au minimum 50% de la façade sur rue.</li> <li>- sur la promenade plantée, les constructions en superstructure et en infrastructure devront s'implanter en retrait de 2 mètres minimum sur l'îlot sud.</li> </ul> <p><b>6.2 Saillies</b></p> <p>Les saillies sur domaine public</p>	<p><b>6.1</b> Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation définis au document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur la rue de Verdun, les constructions en superstructure et infrastructure devront s'implanter en retrait de 8 mètres minimum.</li> <li>- sur la rue Benoît Malon les constructions en superstructure devront s'implanter en retrait de 4 mètres minimum.</li> <li>- sur la rue Salomon de Rothschild, les constructions devront s'implanter à l'alignement sur au minimum 50% de la façade sur rue.</li> <li>- sur la promenade plantée, les constructions en superstructure et en infrastructure devront s'implanter en retrait de 2 mètres minimum sur l'îlot sud.</li> </ul> <p><b>6.2 Saillies</b></p> <p>Les saillies sur domaine public sont autorisées, sous</p>	<p>La zone UPM est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (article 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition de la règle adaptée à la particularité de ce secteur.</p> <p>Les exceptions sont conservées pour s'adapter au tissu urbain existant.</p> <p>Les règles de saillies sont conservées pour permettre</p>

	<p>sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. qu'elles soient placées à une hauteur de 4,30 m minimum,</li> <li>. que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</li> <li>. que l'ensemble du linéaire de saillies constitutives de SHON par niveau,</li> </ul> <p>ne dépasse pas 30% du linéaire de la façade.</p> <p>Les saillies sur recul imposé sont autorisées.</p>	<p>réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. qu'elles soient placées à une hauteur de 4,30 m minimum,</li> <li>. que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,</li> <li>. que l'ensemble du linéaire surface de plancher par niveau,</li> </ul> <p>ne dépasse pas 30% du linéaire de la façade.</p> <p>Les saillies sur recul imposé sont autorisées.</p> <p>Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale</p>	<p>ce type de dispositif tout en protégeant le domaine public.</p>
<p><b>ZONE UPM6</b></p> <p><b>Article 7</b></p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des polygones de constructibilité définis sur le document graphique.</p> <p>Seuls des éléments ponctuels, tels les éléments décoratifs, amenées d'air frais, etc.... peuvent être implantés en dehors des polygones définis au plan de masse.</p>	<p>Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des polygones de constructibilité définis sur le document graphique.</p> <p>Seuls des éléments ponctuels, tels les éléments décoratifs, amenées d'air frais, etc.... peuvent être implantés en dehors des polygones définis au plan de masse.</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la localisation des polygones de constructibilité particulier à ce secteur.</p>
<p><b>ZONE UPM6</b></p> <p><b>Article 8</b></p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des polygones de constructibilité définis sur le document graphique.</p> <p>Seuls des éléments ponctuels, tels les éléments décoratifs, amenées d'air frais, etc.... peuvent être implantés en dehors des polygones définis au plan de masse.</p>	<p>Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des polygones de constructibilité définis sur le document graphique.</p> <p>Seuls des éléments ponctuels, tels les éléments décoratifs, amenées d'air frais, etc.... peuvent être implantés en dehors des polygones définis au plan de masse.</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (articles 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la localisation des polygones de constructibilité particulier à ce secteur.</p>
<p><b>ZONE UPM6</b></p> <p><b>Article 9</b></p> <p>Emprise au sol</p>	<p>L'emprise maximale des constructions en superstructure est celle définie au document</p>	<p>L'emprise maximale des constructions en superstructure est celle définie au document</p>	<p>La zone UPm est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (article 6, 7, 8</p>

	<p>graphique par les polygones de constructibilité en superstructure.</p> <p>Seuls les éléments décoratifs d'animation des façades, saillies sur le domaine public et marge de recul sur rue peuvent être implantés en dehors des polygones définis au plan de masse.</p>	<p>graphique par les polygones de constructibilité en superstructure.</p> <p>Seuls les éléments décoratifs d'animation des façades, saillies sur le domaine public et marge de recul sur rue peuvent être implantés en dehors des polygones définis au plan de masse.</p>	<p>et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la localisation des polygones de constructibilité particulier à ce secteur.</p>
<p><b>ZONE UPM6</b></p> <p><b>Article 10</b></p> <p>Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Les constructions devront respecter le nombre de niveaux défini sur le plan de masse. Le plafond de la zone est établi à 58,50 m NGF pour la partie « bureaux » et 55 m NGF pour la partie « logements ». Seuls les acrotères et éléments techniques bénéficiant d'un traitement architectural soigné ainsi que les dispositifs contribuant à l'amélioration de la qualité environnementale du projet sont autorisés à dépasser les hauteurs définies.</p>	<p>Les constructions devront respecter le nombre de niveaux ou les hauteurs définis sur le plan de masse. Le plafond de la zone est établi à 58,50 m NGF pour la partie « bureaux/logements » et 55 m NGF pour la partie « logements/équipements ». Seuls les acrotères et éléments techniques bénéficiant d'un traitement architectural soigné ainsi que les dispositifs contribuant à l'amélioration de la qualité environnementale du projet sont autorisés à dépasser les hauteurs définies. Toutefois pour la partie « bureaux/logements », le nombre de niveaux maximum est de R+6 pour la destination bureaux et R+7 pour la destination logements, dans une logique d'intégration architecturale à l'ensemble de l'ilot.</p>	<p>La zone UPM est une zone de plan masse définissant plusieurs règles d'implantation (article 6, 7, 8 et 9) et de hauteur (art 10) graphiquement sur le plan masse.</p> <p>Cet article renvoie au plan masse pour la définition des règles particulières à ce secteur.</p> <p>Il s'agit d'encourager la mixité et répondre aux demandes de l'état en matière de construction de logements.</p>
<p><b>ZONE UPM6</b></p> <p><b>Article 13</b></p> <p>Espaces libres et plantations</p>	<p><b>13.1 Espaces verts</b></p> <p>13.1.1 Les superficies minimales suivantes d'espace vert doivent être aménagées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- espace paysager : 40 % mini des espaces libres</li> <li>- espace végétal : 10 % mini des espaces libres</li> </ul> <p>13.1.2 Les marges de recul traitées en espace végétal ou paysager</p> <p><b>13.2 Plantations</b></p>	<p><b>13.1 Espaces verts</b></p> <p>13.1.1 Les superficies minimales suivantes d'espace vert doivent être aménagées en espace vert : 50 % mini des espaces libres.</p> <p>Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.</p> <p>13.1.2 Les retraits imposés sur rue définis à l'article 6.1,</p>	<p>Suppression de la notion d'espaces paysagers et verts au profit de la notion d'espace vert et de pleine terre, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p>

	<p>13.2.1 Un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre</p> <p>13.2.2 Dalles de parkings : 0,70 m de terre végétale à 1,50 m pour les parties destinées à accueillir des arbres</p> <p><b>13.3</b> Exception de plantation pour les équipements collectifs</p>	<p>doivent être traitées en espace vert excepté pour l'emprise des rampes de parcs souterrains de stationnement et des porches. Des arbres d'alignement devront y être plantés.</p> <p><b>13.2 Plantations</b></p> <p>13.2.1 Les autres espaces libres* doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup>. Afin de favoriser la biodiversité, la plantation d'essences différentes est à privilégier.</p> <p>13.2.2 Les dalles de parc de stationnement et des constructions à rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement végétalisé, et recevoir pour cela au minimum 70 cm de terre végétale à 1,50 m pour les parties destinées à accueillir des arbres.</p> <p><b>13.3</b> Dans le cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par nature d'importants espaces non bâtis, les articles 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas.</p>	<p>Les règles de plantations sont conservées car correspondant bien au caractère de la zone.</p> <p>La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager.</p> <p>La règle en faveur des CINASPIC est conservée pour aider à leur réalisation car ce type de construction nécessite une emprise importante.</p>
<p><b>ZONE UPM6</b></p> <p><b>Article 14</b></p> <p>Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes et des indications du document graphique.</p>	<p>Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes et des indications du document graphique.</p>	<p>L'article 14 n'est pas réglementé car les articles 8, 9 et 10 sont indiqués sur le plan masse de la zone.</p>

## **CHAPITRE 4 : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Le PLU de Suresnes ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale définie par l'ordonnance du 3 juin 2004 ratifiée par la loi du 9 décembre 2004 (cf. articles L 121-10 et R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme). Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 n'est pas applicable au P.L.U. de Suresnes, car le débat portant sur le projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant le 1<sup>er</sup> février 2013 (Art. 11, 2° du décret).

Toutefois, en fonction de l'article R 123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il s'agit, par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution...
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

### **4.1. LA DEMARCHE ECO-EXEMPLAIRE**

Dès le début des années 2000, en matière environnementale, Suresnes s'est engagé dans une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) pour toutes ses nouvelles constructions.

Forte de ses expériences et initiatives, la ville de Suresnes, dès 2007, a souhaité aller encore plus loin dans ses actions pour le développement durable. Saisissant l'opportunité offerte par la mise en œuvre de projets d'aménagement dans le quartier Carnot-Gambetta, elle s'est engagée dans la création d'un quartier éco-exemplaire.

Grâce à une approche environnementale de l'urbanisme, un bilan carbone territoire et une concertation effectués en 2008-2009, un plan d'action a été acté en mai 2009 par le conseil municipal pour atteindre des objectifs ambitieux dans les quatre thématiques énergie, déplacement, eau, déchets.

La démarche éco-exemplaire affiche pour objectif principal la diminution de 25% des gaz à effet de serre à l'échelle du quartier à l'horizon 2020. Les autres objectifs sont la réduction de 25% des consommations énergétiques non renouvelables des bâtiments, de 30% des émissions polluantes liées au trafic automobile, de 20% des consommations d'eau potable, de 5% des volumes d'eaux pluviales remis au réseau, de 25% des ordures ménagères résiduelles et de 15% des déchets de chantier.

L'approche éco-exemplaire tend à aller au delà de la législation en vigueur, pour être un modèle en matière de gestion durable de l'espace urbain.

Cette démarche est complémentaire des mesures de protection de l'environnement intégrées dans le P.L.U.



## **4.2. LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES COMPOSANTES PAYSAGERES DE SURESNES**

### **4.2.1. La topographie**

L'analyse a montré le caractère marqué de la topographie de Suresnes. Le relief de la commune est constitué d'une côte ouverte vers l'Est, depuis la Seine jusqu'au Mont-Valérien. L'orientation générale des courbes de niveau va du Nord au Sud, sensiblement parallèle à la Seine.

En de nombreux points du territoire communal, on peut bénéficier d'une vue panoramique sur le grand site de Paris, que les dispositions du PLU ne modifient pas. Les espaces boisés classés autour du Mont-Valérien visent à garantir le maintien de points de vue remarquables. Les hauteurs autorisées dans les zones concernées par ces vues ne sont pas modifiées et conservent les gabarits propres aux quartiers des coteaux, avec une dominante pavillonnaire. Un point de vue particulier, depuis la rue Worth est repéré et protégé au plan de zonage par le biais de règles d'implantation et de hauteur spécifiques. Des aménagements sont proposés sur le boulevard du Mal. De Lattre de Tassigny, afin de prendre en compte les échappées visuelles vers Paris et le Mont-Valérien, en particulier à proximité de la vigne.

### **4.2.2. Le patrimoine paysager**

L'ensemble du territoire suresnois est inscrit en zone urbaine. Néanmoins, la topographie marquée a induit une remarquable diversité paysagère et naturelle, intégrée à l'environnement urbain. La commune comporte donc de vastes espaces naturels, notamment le Mont-Valérien, dont l'urbanisation reste très limitée et des espaces verts de proximité, répertoriés dans le cadre du diagnostic urbain. Les espaces verts privés (cœurs d'îlots des résidences d'habitat collectif, jardins individuels...) participent également largement à trame verte communale.

La préservation de ce patrimoine est un enjeu essentiel pour la qualité du cadre de vie, mais également plus largement pour répondre aux enjeux environnementaux actuels. Le PADD inscrit la volonté de valorisation du patrimoine paysager dans ses orientations, tout comme la nécessité de poursuivre le verdissement de la ville en favorisant la mise en relation des espaces verts et des berges de la Seine.

La valorisation du patrimoine paysager se traduit par différentes mesures, notamment de protection :

- Le classement du Mont-Valérien en zone UCb qui préserve ce site exceptionnel en autorisant, d'une manière générale, uniquement les constructions d'intérêt collectif et liées à l'activité militaire.
- Le classement en Espaces Boisés Classés inconstructibles du Mont-Valérien, du parc du château, de la vigne municipale et du square Léon Bourgeois, qui garantit la préservation de ces espaces naturels.
- Des espaces paysagers protégés repérés au document graphique et protégés au titre de l'article L.123-5-7° du Code de l'Urbanisme ; à ce titre, leur modification est soumise à déclaration. Il s'agit d'une protection différente de celle des EBC qui permet à la fois une protection du caractère paysager et la réalisation d'aménagements.
- La protection des 87 arbres remarquables inventoriés dans le cadre du cadastre vert départemental, maillon de la richesse et la diversité écologique du territoire.

La volonté de poursuivre le verdissement de la ville trouve sa traduction première à l'article 13. Il s'agit d'accroître et de végétaliser les espaces libres. Pour répondre à cette orientation, un pourcentage minimum d'espace vert est imposé pour chaque parcelle, dont une part obligatoire de pleine terre.

Le règlement impose également, sur une grande partie du territoire, de traiter en espace vert les marges de recul.

Le renforcement du caractère végétal se traduit ensuite par l'obligation de végétaliser les toitures terrasses non accessibles. Afin d'inciter à la réalisation de toitures terrasses végétalisées, ces dernières compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 50 % maximum de cette superficie.

L'ensemble de ces mesures répond à l'objectif de mailler les trames verte et bleue de la ville tout en permettant la création de corridors écologiques, repérés notamment dans le projet de Schéma Directeur de la Région Île-de-France arrêté en octobre 2012.

## **4.2. LA CONSOMMATION D'ESPACES**

L'article L123-1-2 du code de l'urbanisme dans sa dernière rédaction issue de la loi Grenelle 2, précise que le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Aujourd'hui la ville de Suresnes est entièrement urbanisée. Son zonage présente uniquement des zones Urbaines U. Ce contexte de rareté du foncier explique que le PLU, dans la continuité du POS, favorise le renouvellement du tissu urbain, dans une logique d'optimisation du foncier.

La suppression des COS sur l'ensemble des zones du territoire doit permettre de s'inscrire dans un développement durable de la ville. Le maintien des gabarits assure l'équilibre entre densité et préservation de l'environnement.

Plus ponctuellement, des secteurs stratégiques sont repérés dans le cadre du PLU : zones UPM, secteur avenue Franklin Roosevelt, îlot Emile Duclaux, rue Fernand Forest... Ces secteurs correspondent à des opportunités de renouvellement ponctuel du tissu.

## **4.3. LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DES FORMES URBAINES**

### **4.3.1. Le patrimoine architectural**

Enjeu d'identité pour la ville comme d'appartenance pour ses habitants, l'analyse du patrimoine bâti a fait l'objet d'une étude spécifique, dans le cadre de l'élaboration de la ZPPAUP. Cette étude a permis de mettre en évidence les caractéristiques propres, mais aussi la diversité du patrimoine suresnois.

A la suite de cet inventaire, qui a répertorié plus de 148 bâtiments, des dispositions ont été introduites au règlement du PLU, en dispositions générales. La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural devra être dûment motivée. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine. En cas d'extension, il ne devra pas être porté atteinte au caractère architectural de l'existant.

L'inventaire de ces bâtiments figure en annexe du règlement du PLU.

#### 4.3.2. Les formes urbaines des quartiers

En lien avec l'objectif de préservation de l'identité suresnoise, le PLU s'inscrit dans la continuité du POS. Les différentes zones sont reconduites, de même que les principales règles de gabarits et d'implantation.

De manière générale, le PLU n'implique pas d'incidence notable sur l'environnement, entérinant la situation actuelle et accompagnant les évolutions prévues des formes urbaines existantes.

- Préservation des zones de centres

Les zones de centres conservent leur zonage UA qui est étendu afin d'inclure une partie de l'avenue Franklin Roosevelt. Sur ce secteur, l'augmentation de la constructibilité pourra entraîner un renouvellement et une densification. Ce secteur étant à proximité directe de la gare Suresnes-Mont-Valérien, il constitue une opportunité intéressante.

Les dispositions relatives à la zone UA veillent à garantir le maintien des formes urbaines traditionnelles et la bonne intégration des nouvelles constructions. Elles restent, d'une manière générale, inchangées.

Le tissu étant ancien, une attention particulière est portée à sa réhabilitation. Parmi les mesures, on peut citer les articles 6 et 7 du règlement, qui autorisent le dépassement des prospectes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

- Poursuite du renouvellement de la zone mixte

La zone mixte UB s'est fortement étendue dans le cadre du PLU, intégrant les anciennes ZAC et zones UPM achevées. Cette zone mixte conserve d'une manière générale son règlement. Support principal du renouvellement urbain engendré depuis plusieurs années, cette zone a vocation à poursuivre sa mutation. La recomposition du paysage urbain le long des principaux axes se poursuivra grâce au maintien de règles de constructibilité incitatives.

- Protection et optimisation des secteurs pavillonnaires

Des mesures de préservation du cadre de vie ont été retenues, afin de conserver ces tissus pavillonnaires, supports de verdure. A ce sujet, la zone UD est d'une manière générale maintenue dans ses limites. Les règles d'implantation, d'emprise et de hauteur restent inchangées afin de confirmer la typologie pavillonnaire existante.

La suppression du COS dans cette zone doit permettre de petites évolutions du bâti, tout en restant dans les gabarits existants. Il s'agit de faire évoluer le tissu sans remettre en question la forme pavillonnaire qui contribue à la qualité et à la diversité du paysage suresnois.

L'évolution attendue de ce tissu est donc une optimisation du foncier pavillonnaire, avec agrandissement des logements (en réponse aux besoins identifiés). Au sein de quelques secteurs, la suppression du COS pourrait donner lieu à des divisions foncières et permettre l'implantation de nouvelles constructions. Compte tenu de la configuration du parcellaire pavillonnaire, ces secteurs sont peu nombreux.

Par ailleurs, afin de ménager la vues et les paysages urbains, des dispositions ont été prises pour créer des zones de transition harmonieuse entre le tissu pavillonnaire et les tissus plus denses. Ainsi, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la zone pavillonnaire dans une bande de 6 mètres adjacente à la limite de la zone UD.

- Optimisation des zones collectives UC

La zone UC est d'une manière générale maintenue dans ses limites. Les règles d'implantation, d'emprise et de hauteur restent inchangées afin de confirmer ces secteurs de collectifs ponctuellement intégrés dans le tissu pavillonnaire du haut de Suresnes.

La suppression du COS dans cette zone doit permettre d'optimiser le foncier. Quelques redélimitations du périmètre des zones d'habitat collectif (intégration de quelques parcelles pavillonnaires) doivent participer à une plus grande cohérence urbaine de ces ilots. Ponctuellement quelques nouvelles constructions collectives pourraient être réalisées.

#### **4.4. LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS ET NUISANCES**

Dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, le PLU a pris, via le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'engagement d'impulser une politique volontariste en matière de prise en compte de l'environnement. Cet engagement va de pair avec les orientations prises en matière de déplacements et avec les objectifs supracommunaux de réduction de l'utilisation de l'automobile dans la mobilité quotidienne. A cet égard, l'impact du PLU sur la qualité de l'air sera positif : le document intègre les projets actuels (métro du Grand Paris, mise en TCSP de la ligne 244...) et trace le cadre des politiques futures (maillage doux, partage de l'espace public, ...).

Dans le sens de la réduction de la place de la voiture, le PLU de Suresnes renforce le principe de mixité sur territoire. Toutes les zones du PLU se veulent support d'une mixité fonctionnelle. Le rapprochement des logements, activités, commerces, équipements...favorisent la réduction des déplacements motorisés au profit des déplacements doux ou alternatif (Vélib' par exemple).

Le P.A.D.D. a pris pour orientation de proposer une offre et des normes de stationnement en cohérence avec le niveau de transport en commun. A cet effet, le nombre de places requis par nouveau logement créé est d'une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, seuil qui constitue un compromis entre objectif de réduction de la place de la voiture et absence de transport en commun lourd direct vers la capitale (trajet via la Défense).

A proximité des gares, les normes de stationnement sont réduites, conformément aux orientations supra-communales.

La qualité de l'air dépend également des activités économiques et parmi elles, des activités industrielles. L'économie suresnoise est très peu tournée vers les secteurs de l'industrie et de la construction. Le PLU n'étend pas les zones ayant vocation à accueillir des activités industrielles. Dans les zones où ces activités sont autorisées, le règlement précise qu'elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune nuisance.

Le tissu urbain est à l'origine d'une grande part des émissions de gaz à effet de serre, générées notamment par le chauffage. Dans le cadre de nouvelles constructions et d'opérations de réhabilitation, le PADD indique que la ville s'attachera à être exemplaire en termes de performance énergétique du bâti.

Le PLU autorise le dépassement de certaines règles de prospect sur les bâtiments existants dans le cas d'isolation par l'extérieur pour inciter les propriétaires à engager des travaux.

De plus, l'attention portée au végétal dans le cadre du PLU (protection des EBC, protection des espaces paysagers, taux d'espace vert à la parcelle, obligation de toitures végétalisées si non accessibles...) pourra jouer un rôle de régulation des polluants dans l'air.

#### **4.5. LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS**

La préservation de l'environnement concerne aussi la gestion des eaux. La situation de Suresnes, en front de Seine, nécessite un soin particulier à cet égard.

Le PADD et le PLU (dans l'article 4 du règlement) reprennent les préconisations du SDAGE Seine Normandie en matière d'eaux usées et d'eaux pluviales.

L'article 4 impose notamment que les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées soient prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration. Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum de 2 litres/seconde/hectare dans les réseaux d'assainissement.

Cette préconisation va de pair avec l'obligation faite aux constructeurs de disposer d'une superficie perméable minimale sur leur parcelle (article 13).

#### **4.6. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES**

La prise en compte des risques est une composante importante de la limitation des impacts de l'environnement. Un certain nombre de risques a été identifié à l'échelle du territoire de la ville de Suresnes et les mesures prises pour en limiter les impacts ont été intégrées au PLU.

La ville de Suresnes est soumise à un Plan de Prévention de Risques Naturels prévisibles (PPRn) d'inondation, approuvé le 9 janvier 2004. Afin de limiter les risques de coulées de boue, l'article 4 précise le débit de fuite à la parcelle.

Un descriptif des zones impactées par le risque d'inondation et des contraintes en termes de constructions et d'aménagement est présenté dans le rapport de présentation, partie 1.

La ville de Suresnes est soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRn) carrières, approuvé le 7 août 1985. Il existe en plusieurs endroits de la commune des galeries souterraines, notamment entre le boulevard de Lattre de Tassigny et le Mont-Valérien.

La présence d'anciennes carrières est susceptible de causer des désordres de sols pouvant occasionner des dommages aux constructions existantes ou à construire. L'étude menée en 2011 sur les capacités d'infiltrations des eaux pluviales permet également de localiser les zones les plus sensibles en matière de mouvement de terrains. Cette étude est présentée dans l'état initial de l'environnement.

Les formations argileuses et marneuses situées sur le territoire de la ville ont imposé la prise en compte des risques de mouvements de terrains dus au retrait et au gonflement des argiles. Un descriptif des zones impactées figure dans le rapport de présentation du PLU et un cahier de recommandations pour les constructeurs a été inclus dans les annexes du règlement.

La commune de Suresnes est concernée par le risque de transport de matières dangereuses. Elle est traversée par des axes importants du département où est autorisé le transport de matières dangereuses et qui assurent ainsi l'approvisionnement d'établissements industriels.

Le rapport de présentation comprend dans sa première partie, des éléments concernant le risque lié à la présence de canalisations de gaz haute pression traversant la commune de Suresnes. Ces risques entraînent notamment des contraintes particulières en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations (zone justifiant une restriction du développement et zone justifiant une vigilance).

#### **4.7. Les effets du PLU sur la démographie**

Le diagnostic du PLU propose, pour répondre aux besoins :

- D'augmenter le nombre de grands logements pour accompagner les parcours résidentiels.
- De maintenir l'effort de production en logements sociaux.
- De maintenir un rythme de construction permettant l'accueil de nouveaux habitants.

Les dispositions ont été introduites dans le règlement pour permettre la réalisation de ces objectifs :

- Obligation pour tout programme de construction de prévoir 50% de logements de 3 pièces ou plus.
- Mise en place des dispositions de l'article L127-1 (majoration de Constructibilité pour les logements sociaux) dans certains secteurs.
- Obligation de mixité sociale dans certains secteurs (30% de logements sociaux).
- Suppression des COS.

Le PLU permettra donc une augmentation modérée de la population, la préservation de la mixité sociale, et la variété de la taille des familles accueillies.

#### **4.8. Les effets du PLU sur l'économie**

Le diagnostic du PLU propose de conserver l'attractivité du territoire et le maintien des emplois.

Le zonage et le règlement du PLU répondent à cet objectif en autorisant les activités, notamment tertiaires dans les zones adaptées au développement des activités économiques hors secteurs strictement résidentiels.

Les dispositions du PLU favorisent la restructuration du parc existant en vue de l'adapter aux normes et aux besoins actuels.

#### **4.9. Les effets du PLU en matière d'équipements**

Le PLU prévoit la possibilité de réaliser les équipements publics nécessaires (localisation d'emplacements pour équipements publics, emplacement réservés...).

Par ailleurs le règlement est volontairement souple pour les équipements publics. Le PLU permettra donc la réalisation des équipements nécessaires.