LE DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

Commune du Plessis-Robinson

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

4. REGLEMENT

SECTEUR UEc

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018 approuvant la modification N°1 du PLU

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITION 1 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

2 - En vertu de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, « lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ».

3 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui sont annexées au PLU.

4 - Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Les espaces naturels sensibles du Département,
- Le droit de préemption urbain,

DISPOSITION 2 : Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines et zones naturelles**, et **réserve des emplacements** nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**U**".

2 - Les **zones naturelles** (terrains non équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**".

3 - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier (articles L 130-1 et R 123-11 du code de l'urbanisme).

4 - Les « **espaces verts-protégés**» introduits par l'article **L.123-1-5-III-2** sont eux aussi repérés sur les documents graphiques et dont le détail figure à la disposition 13.

5 - Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, en infrastructure ou en superstructure, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

6 - Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

Zone UA : zone de centre-ville,

Zone UB : zone d'habitat principalement collectif,

Zone UC : zone d'habitat principalement collectif,

Zone UD : zone d'habitat pavillonnaire et collectif,

Zone UE : zone d'habitat principalement pavillonnaire,

Zone UF : zone mixte à vocation principalement économique,

Zone UG : zone mixte principalement d'habitat collectif correspondant aux secteurs de rénovation des phases III et IV de la Cité Jardins et du quartier Ledoux,

Zone UH : zone mixte principalement d'habitat collectif correspondant aux secteurs de restructuration urbaine du quartier Novéos, du parc technologique et du parc des Sports,

Zone UPM : zone d'habitat principalement collectif correspondant aux zones de plan masse.

DISPOSITION 3 : Adaptations mineures et dérogations

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites, à l'exception des cas mentionnés à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme et suivants.

Par ailleurs, peuvent être autorisées au titre de l'article L152-4 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

DISPOSITION 4 : Constructions existantes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas l'aggraver.

DISPOSITION 5 : Permis de démolir

Par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2007, le Conseil Municipal a instauré l'obligation de déposer une demande de permis de démolir pour toute démolition sur l'ensemble de la commune, en application de l'article R.427-1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, toute démolition est soumise à autorisation préalable.

DISPOSITION 6 : Clôtures

Par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2007, le Conseil Municipal a instauré l'obligation de déposer une déclaration préalable pour la mise en place de clôture sur l'ensemble de la commune, en application de l'article R.427-1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, toute mise en place de clôture est soumise à autorisation préalable.

DISPOSITION 7 : ravalement

Par Arrêté Préfectoral du 15 février 1993, la commune du Plessis Robinson est inscrite sur la liste des communes auxquelles, sont applicables les dispositions prévues aux articles L132-1 à L132-5 et R131-1 du code de la Construction et de l'Habitation relatives au ravalement des immeubles.

DISPOSITION 8 : Reconstruction des bâtiments

Conformément à l'article L.111-3 du Code l'Urbanisme la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

DISPOSITION 9 : Canalisations de gaz haute pression

Les travaux doivent être conduits dans le respect de la procédure de DT/DICT définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011.

DISPOSITION 10 : Application de l'article ~~R123-10-1~~ R151-21 du code de l'urbanisme

En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement est apprécié lot par lot.

DISPOSITION 11 : Aspect extérieur des constructions

Les projets peuvent être refusés pour des motifs d'ordres architecturaux notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou d'un paysage naturel ou urbain environnant.

TITRE II

ZONES URBAINES

SECTEUR UEc

Ce secteur correspond aux pavillons de la Cité-Jardins

UEc 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages couverts.

UEc 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.
- ~~Les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif~~.
- La surélévation des constructions à condition qu'un retrait minimum de 2,50 m soit respecté par rapport au dernier niveau de la construction existante et sur au minimum une des façades.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.
- Les piscines découvertes à condition qu'elles soient implantées entre le bâtiment destiné à l'habitation et la limite de fond de terrain.
- Les piscines couvertes à condition qu'elles soient implantées entre le bâtiment destiné à l'habitation et la limite de fond de terrain et que la distance entre les bords du bassin et la couverture soit inférieure ou égale à 1,50 m.
- Les sas d'accès situé uniquement entre le bâtiment destiné à l'habitation et la piscine couverte.

UEc 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UEc 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il est fait exception des dispositions de l'article 4.1 dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain à l'exception des transports publics et de leurs équipements.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UEc 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

UEc 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement si les emprises définies aux documents graphiques le permettent.

UEc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol limitée à 8 m², des piscines et des cas répertoriés aux documents graphiques présentés dans les pages suivantes (liés à la configuration des terrains), les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait à condition qu'elles ne dépassent pas le prolongement des façades existantes.

Les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² devront avoir un recul maximum de 3 mètres de la limite de fond.

Les piscines devront respecter un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

UEc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

UEc 9 – Emprise au sol

9.1. La construction ou l'extension des bâtiments à usage d'habitation :

Dimensions des emprises constructibles particulières répertoriées sur les documents graphiques présentés sur les pages suivantes :

① 3,30 m « fixe » sur l'arrière sans dépasser le prolongement des murs existants

② Extension dans le prolongement du pignon avec un retrait minimum de 0,50 cm du premier décroché de façade

⑤ 3,30 m « fixe » x maximum la largeur de la façade sur rue

⑥ 3,30 m « fixe » x maximum 6,50 m

⑧ 3,30 m « fixe » sur l'arrière à partir et dans le prolongement du décroché de façade

⑨ 3,30 m « fixe » sur l'arrière à partir du décroché de façade

⑩ L'emprise définie par les documents graphiques doit être strictement respectée

9.2. En dehors des emprises définies au 9.1, les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise limitée à 8m² sont autorisées.

9.3. Les piscines : il n'est pas fixé de règle.

9.4. Les sas d'accès aux piscines couvertes : leur superficie est limitée à 6 m².

Nota : Attention certaines emprises constructibles ne seront réalisables qu'avec l'établissement d'une servitude de cour commune.

SOMMAIRE DES PLANS (adresses)

Rue Alexandre Schimmel

- n° 1 à 10 ..... page 83

Place des Alliés

- n° 21-23..... page 95

Rue du Capitaine Chalvidan

- n° 1-2-3-4-5-6-7-8-9..... page 91
- n° 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21..... page 80
- n° 22-23-24-25-26-27 ..... page 91

Rue du Capitaine Facq

- n° 2-4-6-8..... page 79
- n° 16-18-20-22 ..... page 81

Avenue d'Estienne d'Orves

- n° 17-19-21-23 ..... page 87
- n° 18-20-22-24 ..... page 95
- n° 31-32-33-35 ..... page 89

Rue Fernand Fourcade

- n° 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19..... page 79
- n° 2-4-6-8-10-12-14-16-18..... page 79
- n° 20-22-24-26 ..... page 82

Avenue Gabriel Péri

- n° 17-19-21-23 ..... page 82
- n° 22-24..... page 82
- n° 31-33-35 ..... page 81
- n° 32-34-36-38-40-42 ..... page 81

Rue des Hêtres

- n° 1-2-3-4..... page 77
- n° 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14..... page 78

Rue Jean Jaurès

- n° 1-3-5-7-9-11-13-15 ..... page 90
- n° 19-21-23-25-27-29-31-33 ..... page 88

Allée Joseph Lahuec

- n° 1-3-5-7..... page 94
- n° 2-4-6-8..... page 94
- n° 11-13-15-17-19..... page 88

Rue du Moulin Fidel

- n° 35-37-39-41 ..... page 89
- n° 43-45-47-49 ..... page 98

Avenue Pierre Brossolette

- n° 17-19-21-23 ..... page 86
- n° 18-20-22-24 ..... page 86
- n° 31-33-35-37-39-41-43-45 ..... page 98
- n° 32-34-36-38-40-42 ..... page 98

Avenue de la République

- n° 1-3-5-7-9-11-13-15 ..... page 94
- n° 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22 ..... page 84
- n° 24-26-28-30-32-34 ..... page 96
- n° 19-21-23-25-27 ..... page 84
- n° 29-31-33-35-37-39 ..... page 96
- n° 43-45-47-49-51-53-55-57 ..... page 97

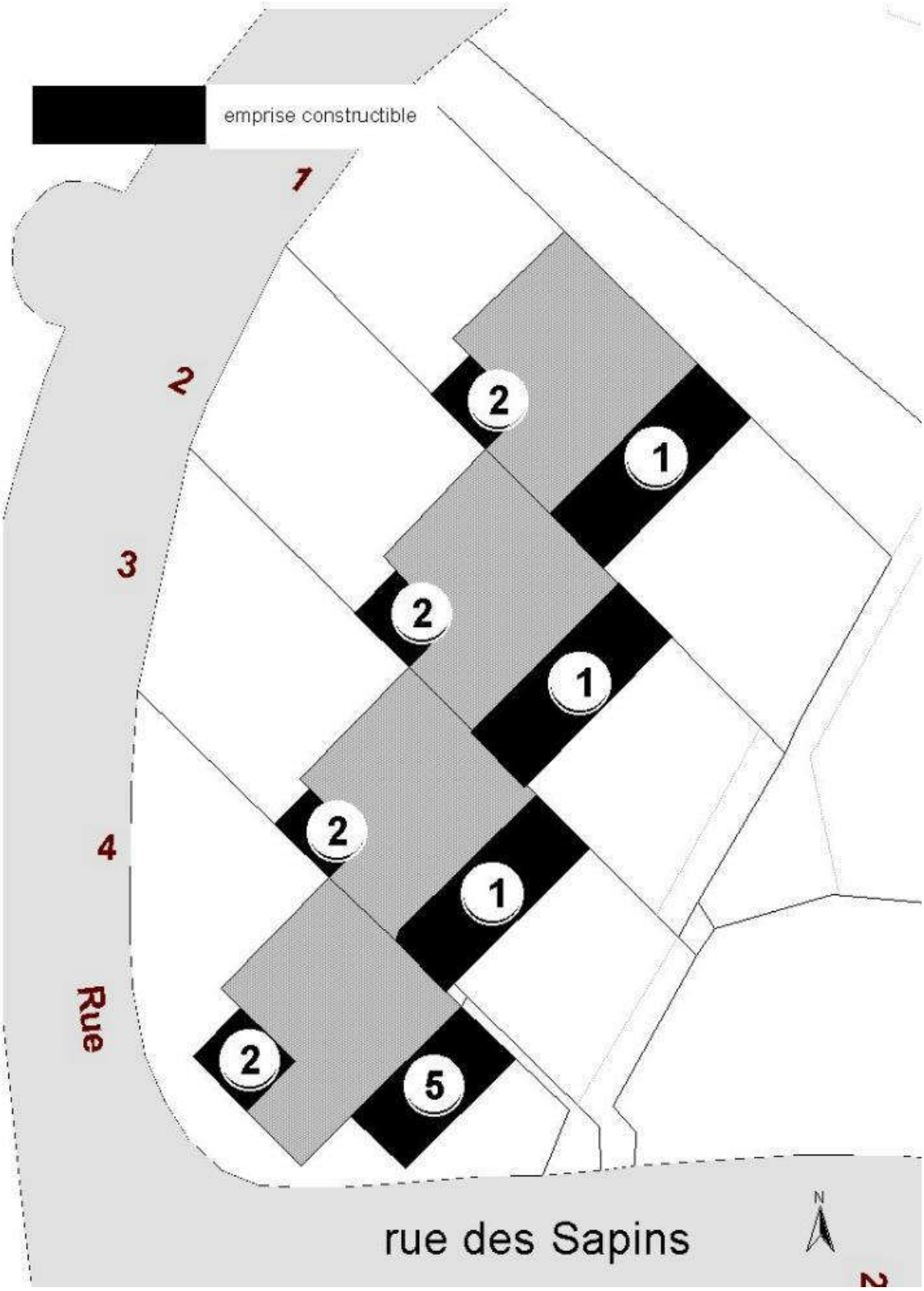
Rue des Sapins

- 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 ..... page 78

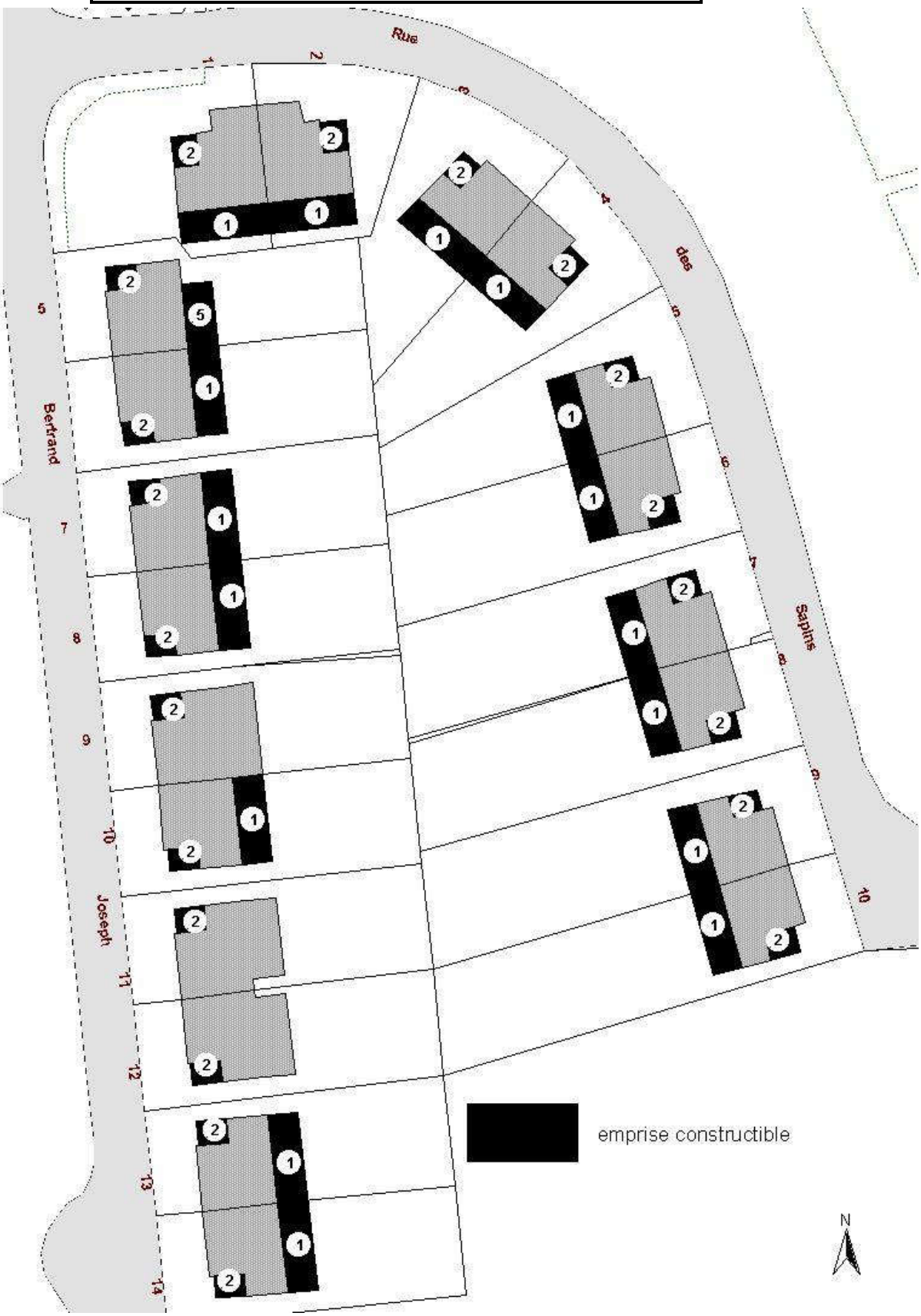
Rue Victor Vernadat

- Côté impair ..... page 92
- Côté pair ..... page 93

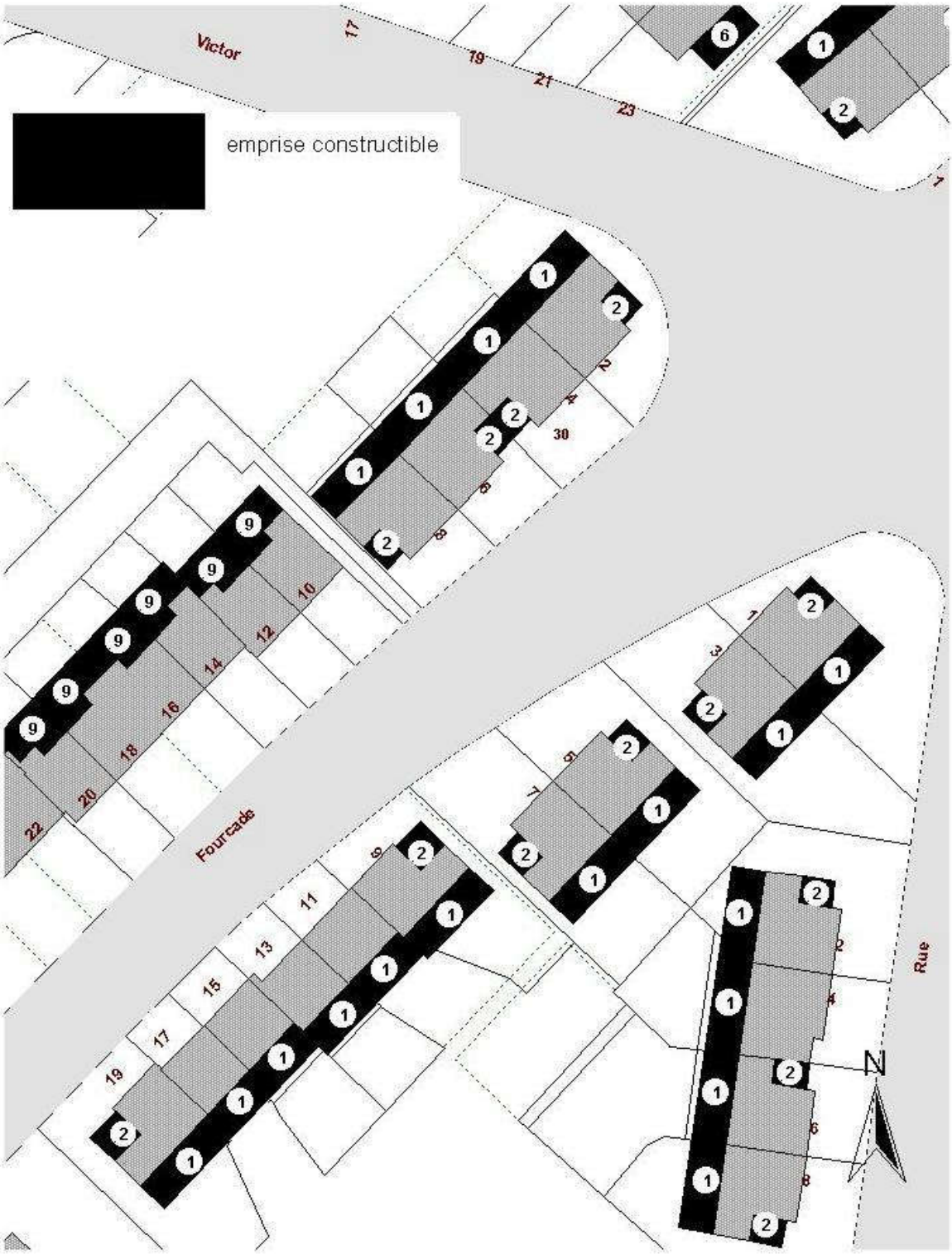
1 à 4 rue des Hêtres
(anciennement Joseph Bertrand)



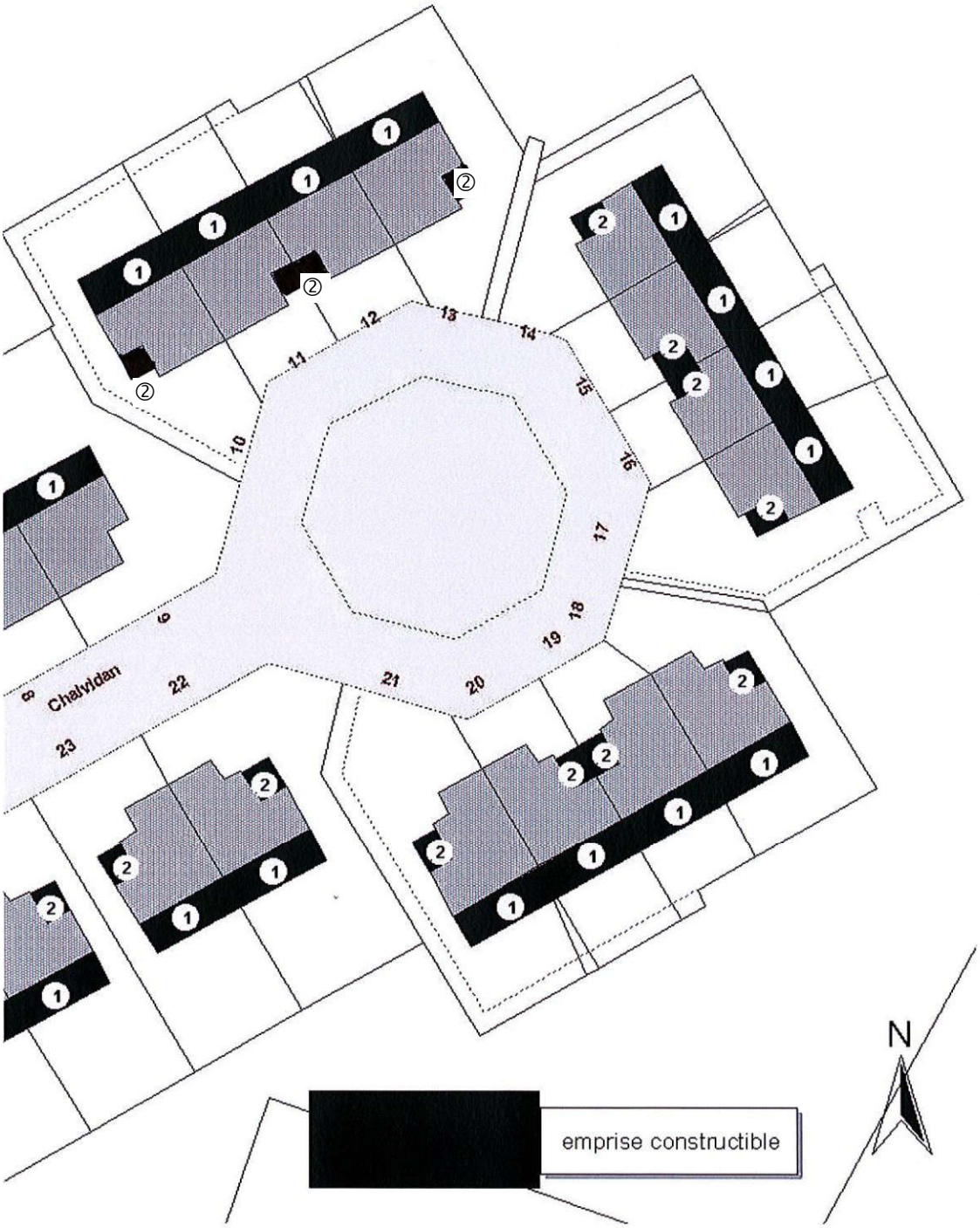
5 à 14 rue des Hêtres
1 à 10 rue des Sapins



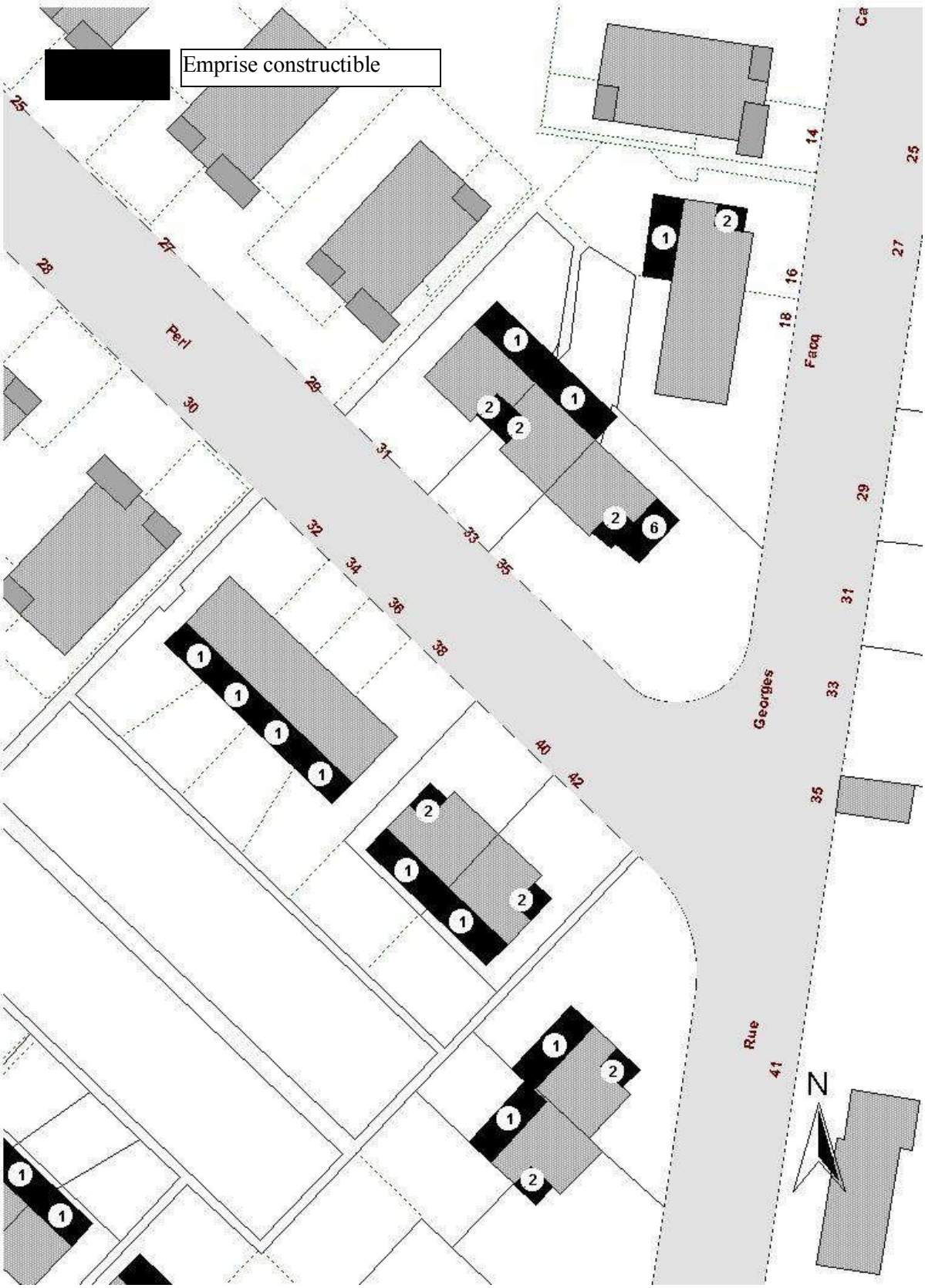
2 à 18 rue Fernand Fourcade
1 à 19 rue Fernand Fourcade
2 à 8 rue du Capitaine Facq



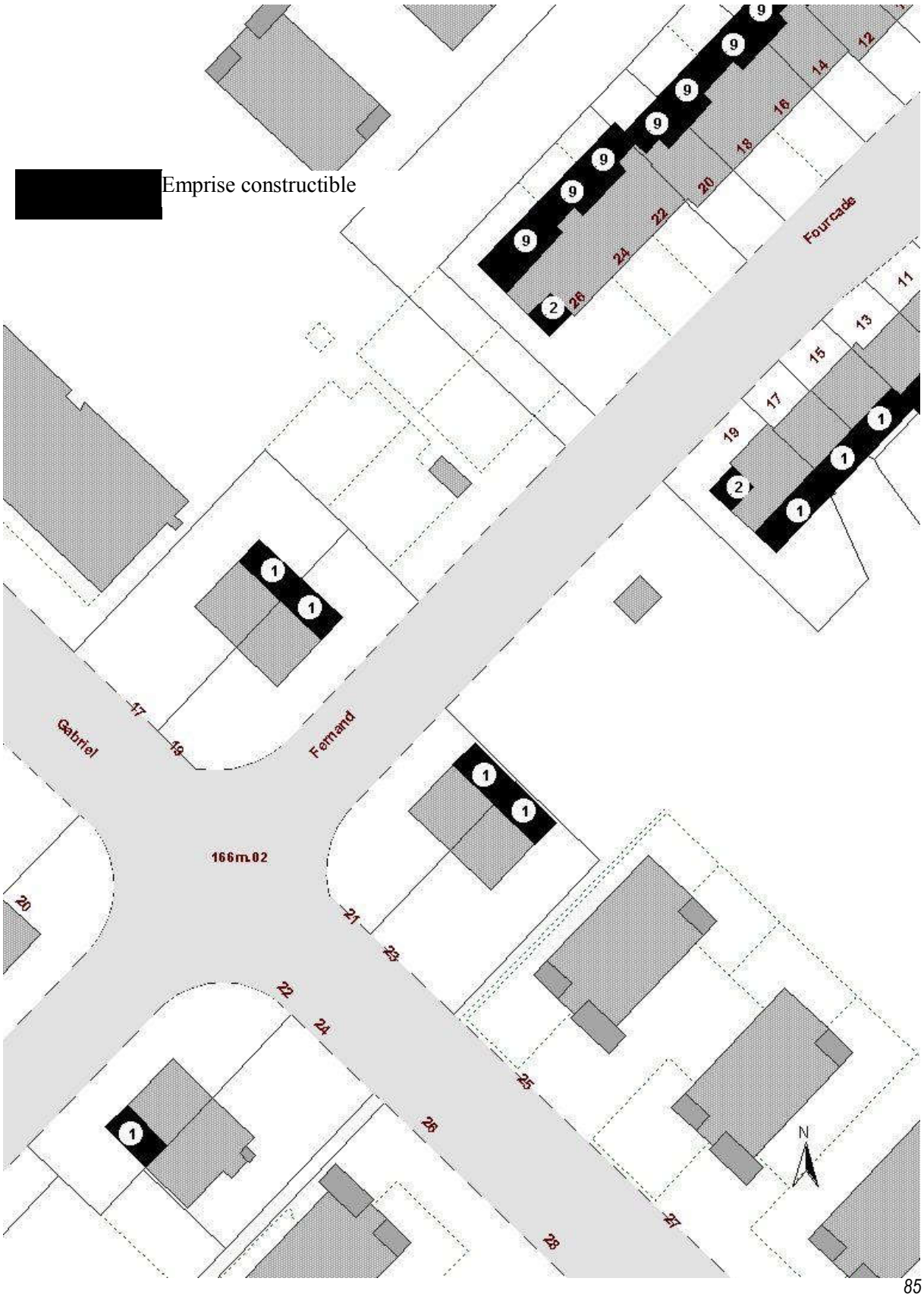
10 à 21 rue du Capitaine Chalvidan



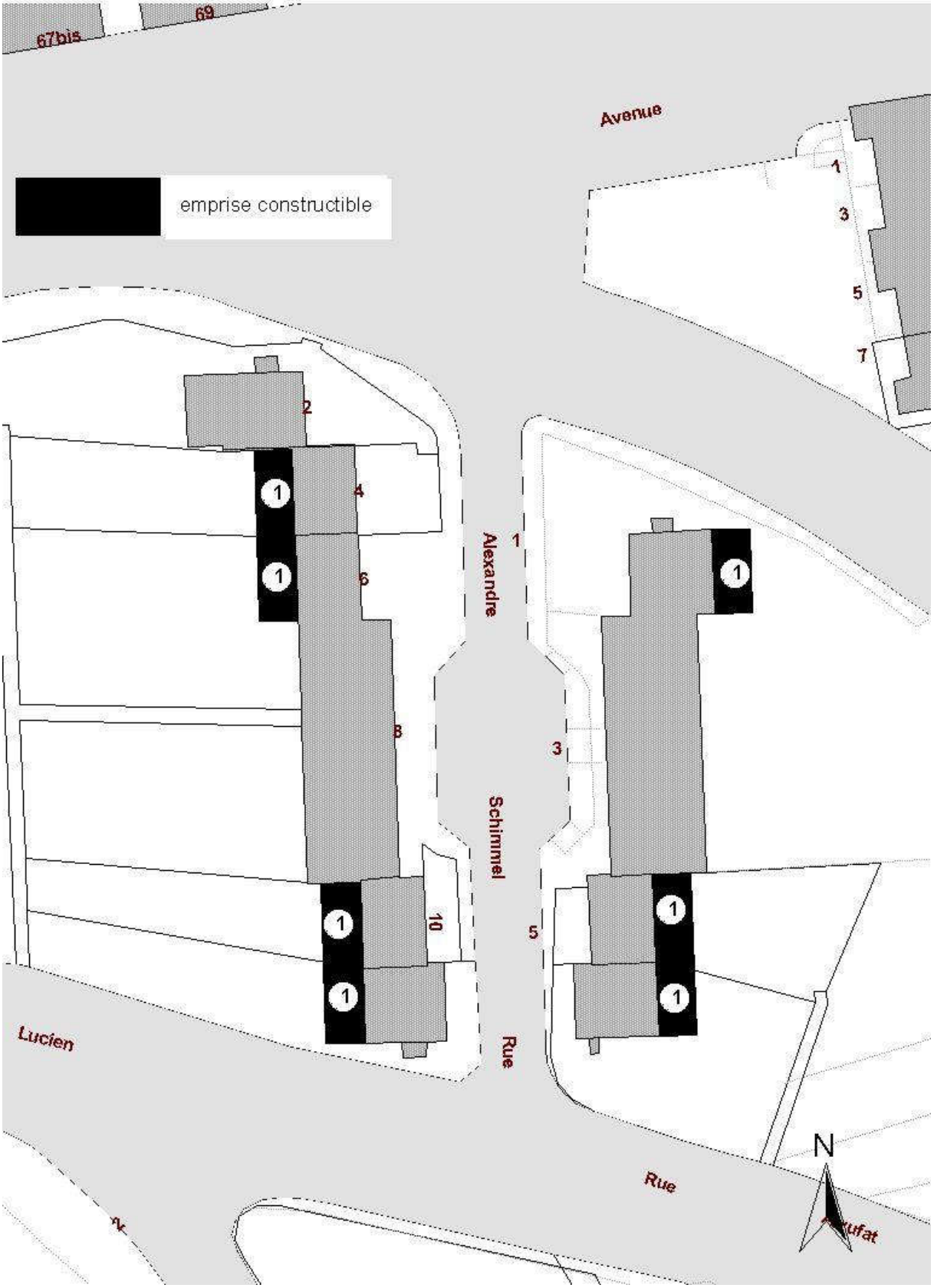
16 à 22 rue du Capitaine Facq
31-33-35 et 32 à 42 avenue Gabriel Péri



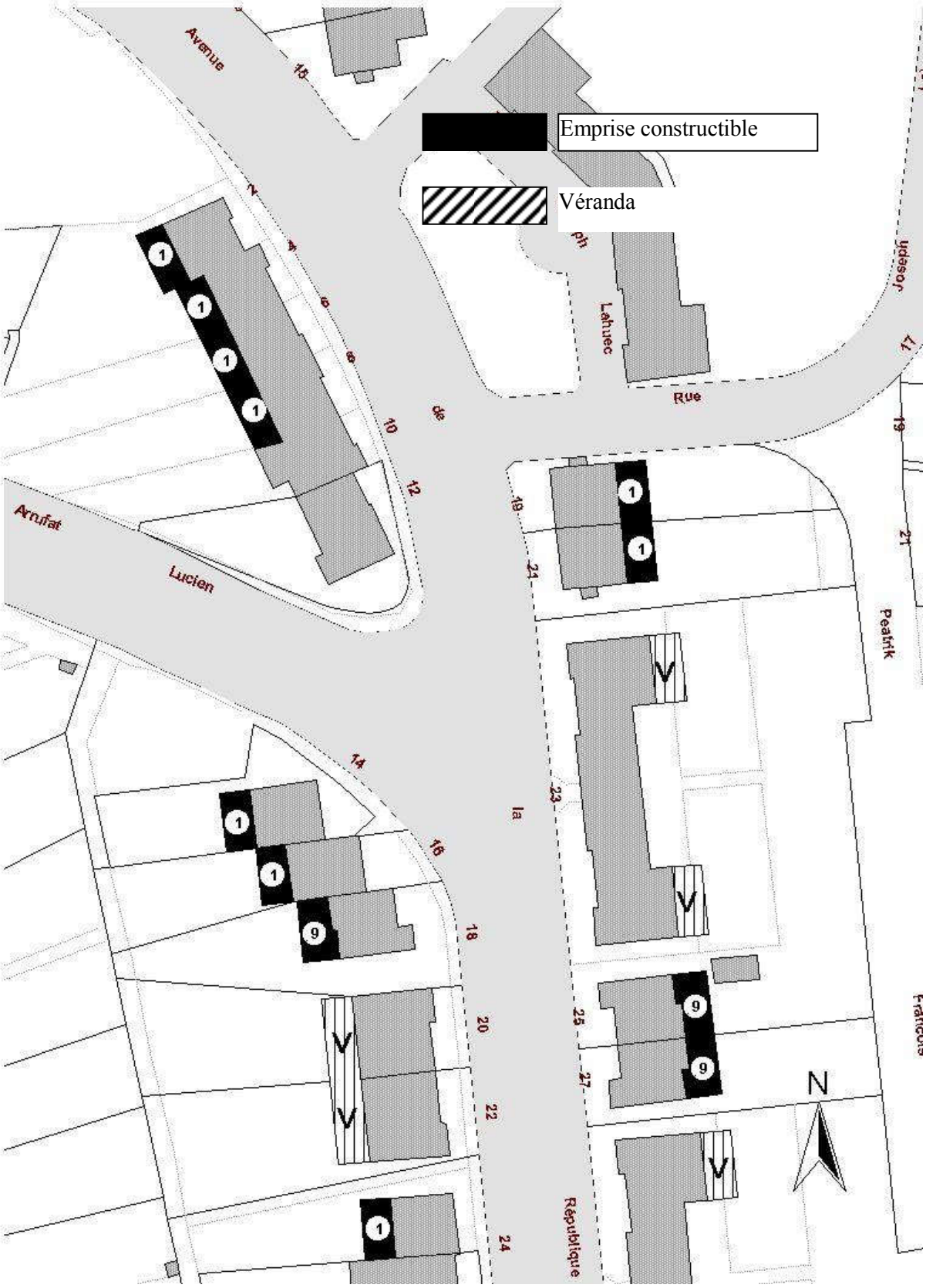
17 à 23 avenue Gabriel Péri
22-24 avenue Gabriel Péri
20 à 28 rue Fernand Fourcade



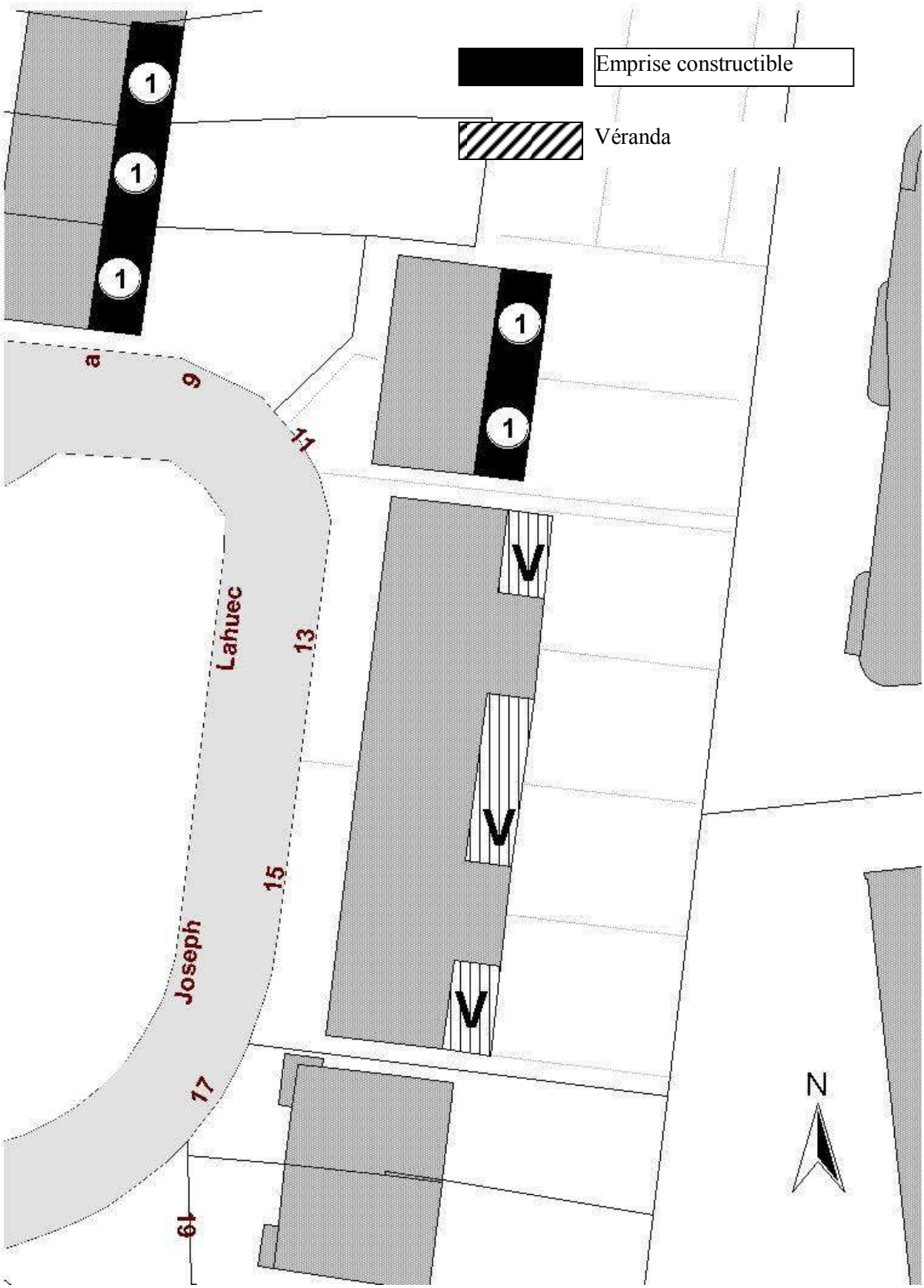
1 à 10 rue Alexandre Schimmel



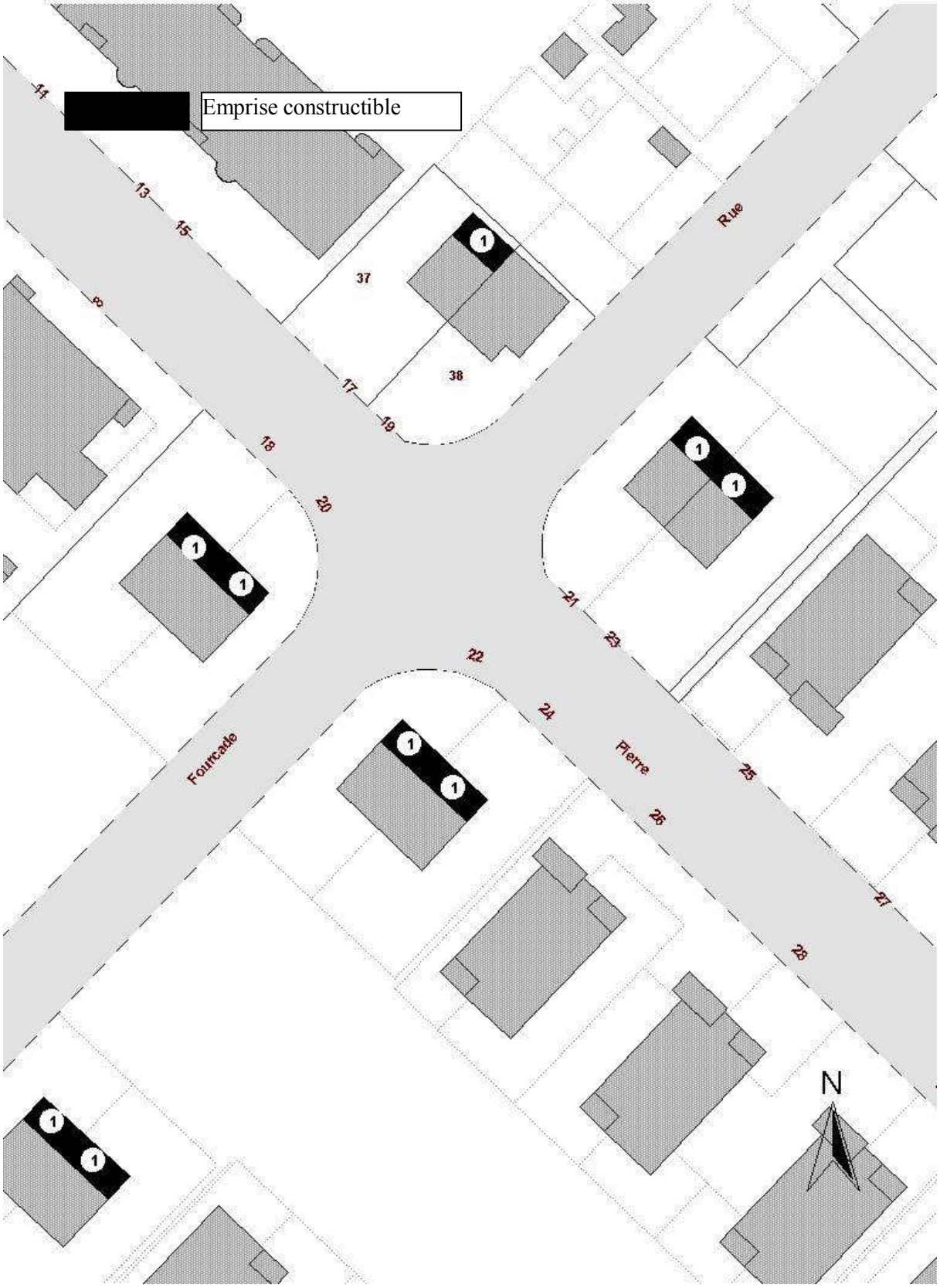
2 à 22 avenue de la République
19 à 27 avenue de la République



11 à 19 rue Joseph Lahuec

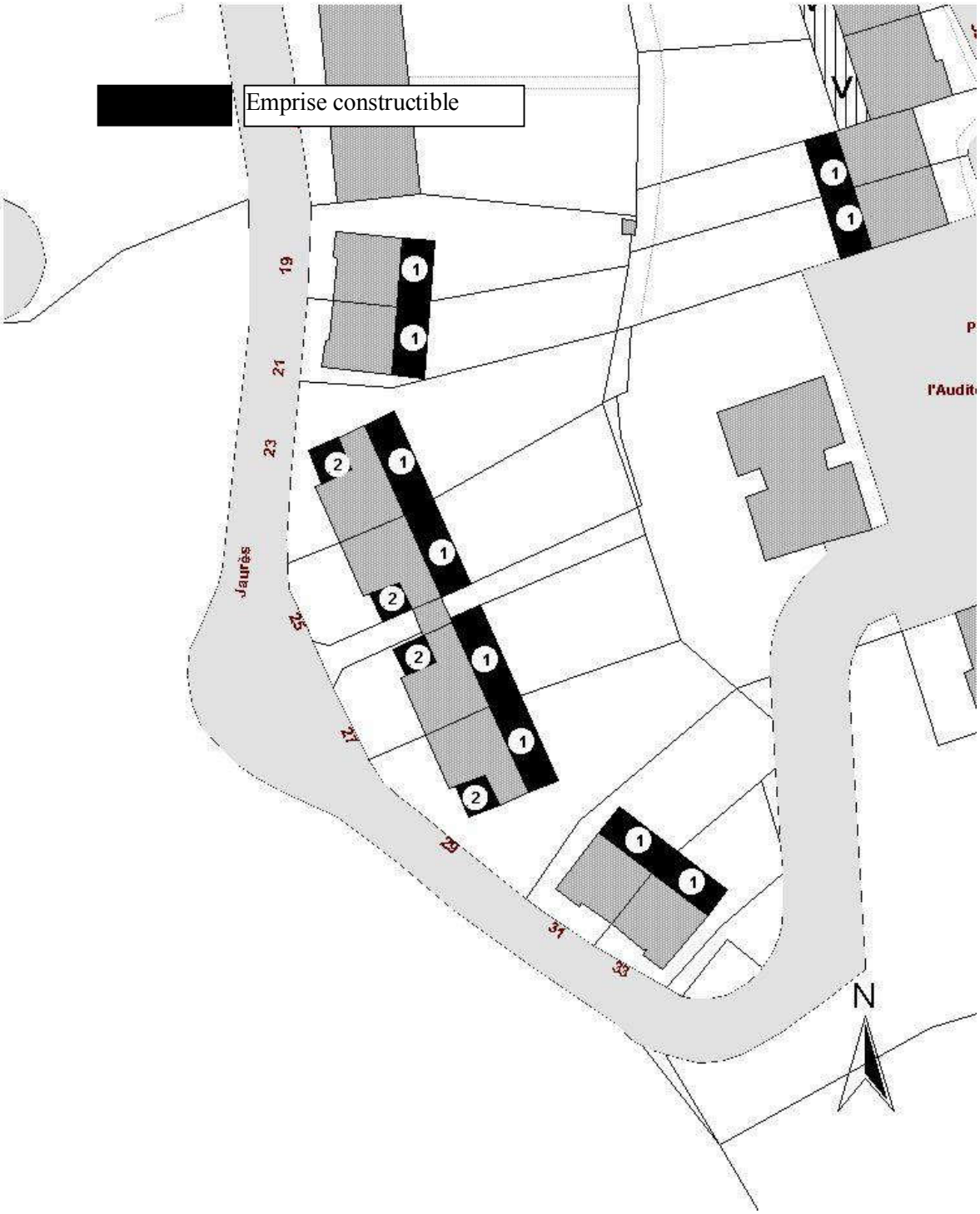


17 à 23 avenue Pierre Brossolette
18 à 24 avenue Pierre Brossolette



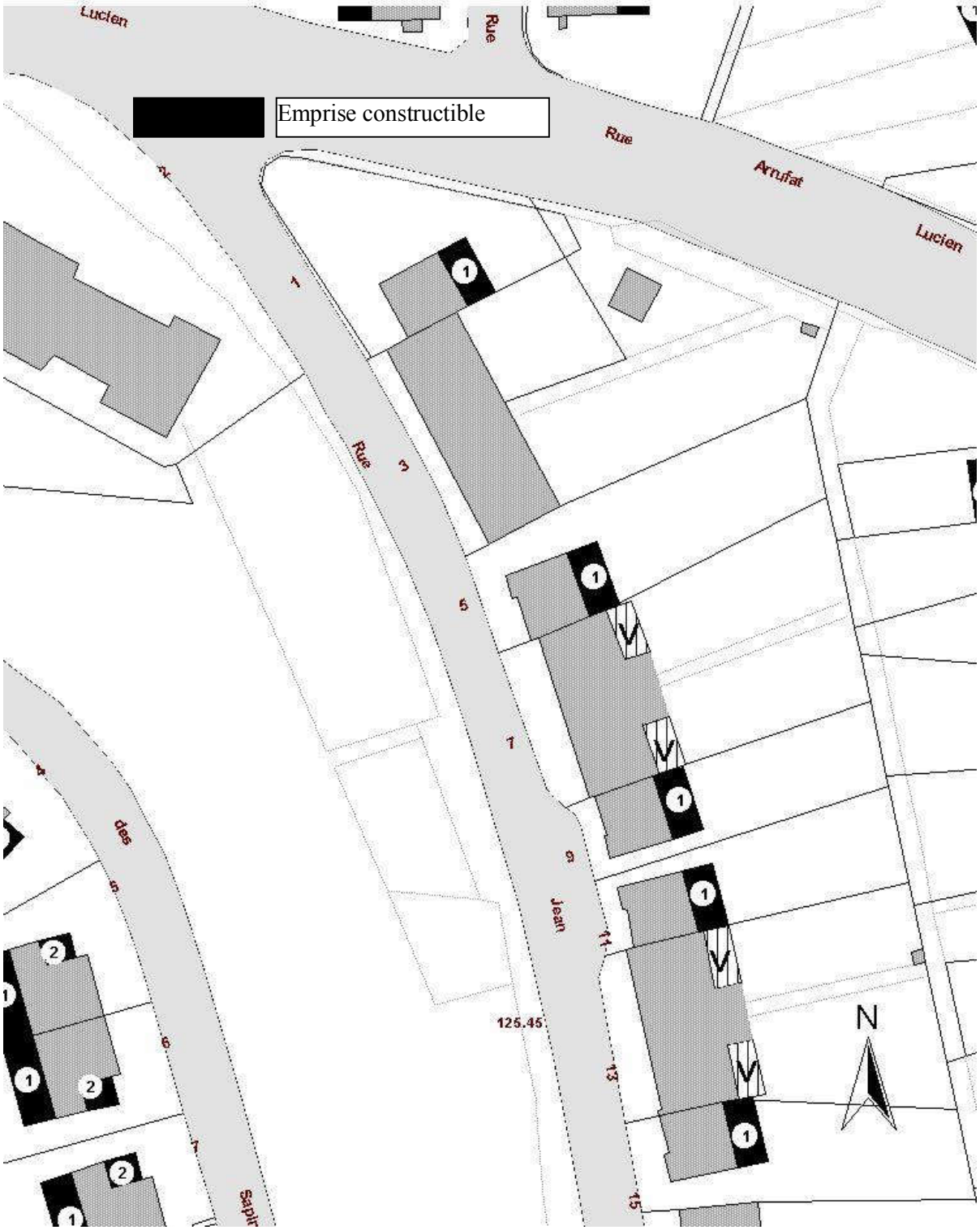
17 à 23 avenue d'Estienne d'Orves

19 à 33 rue Jean Jaurès

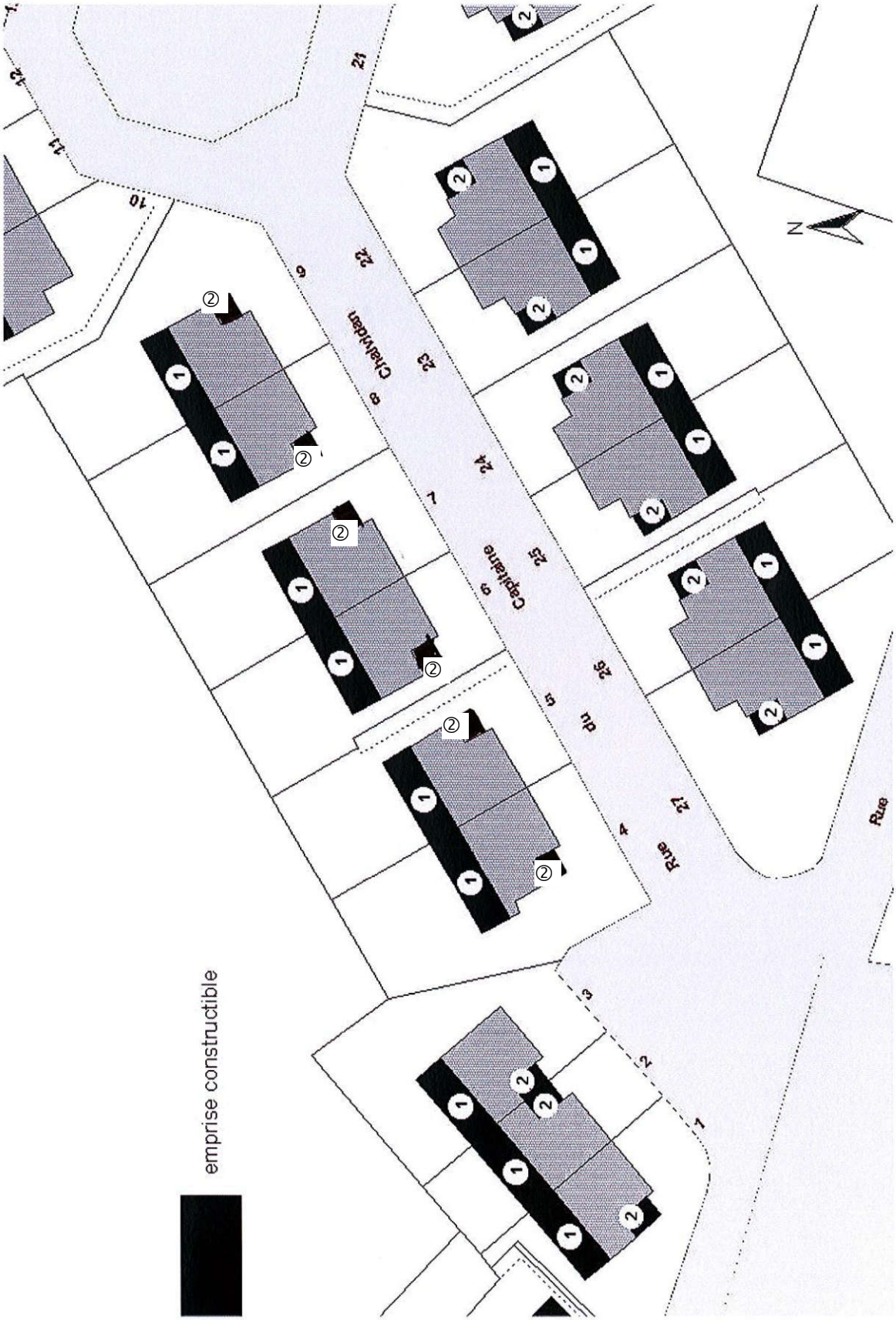


31-32-33-35 avenue d'Estienne d'Orves
35-37-39-41 rue du Moulin Fidel

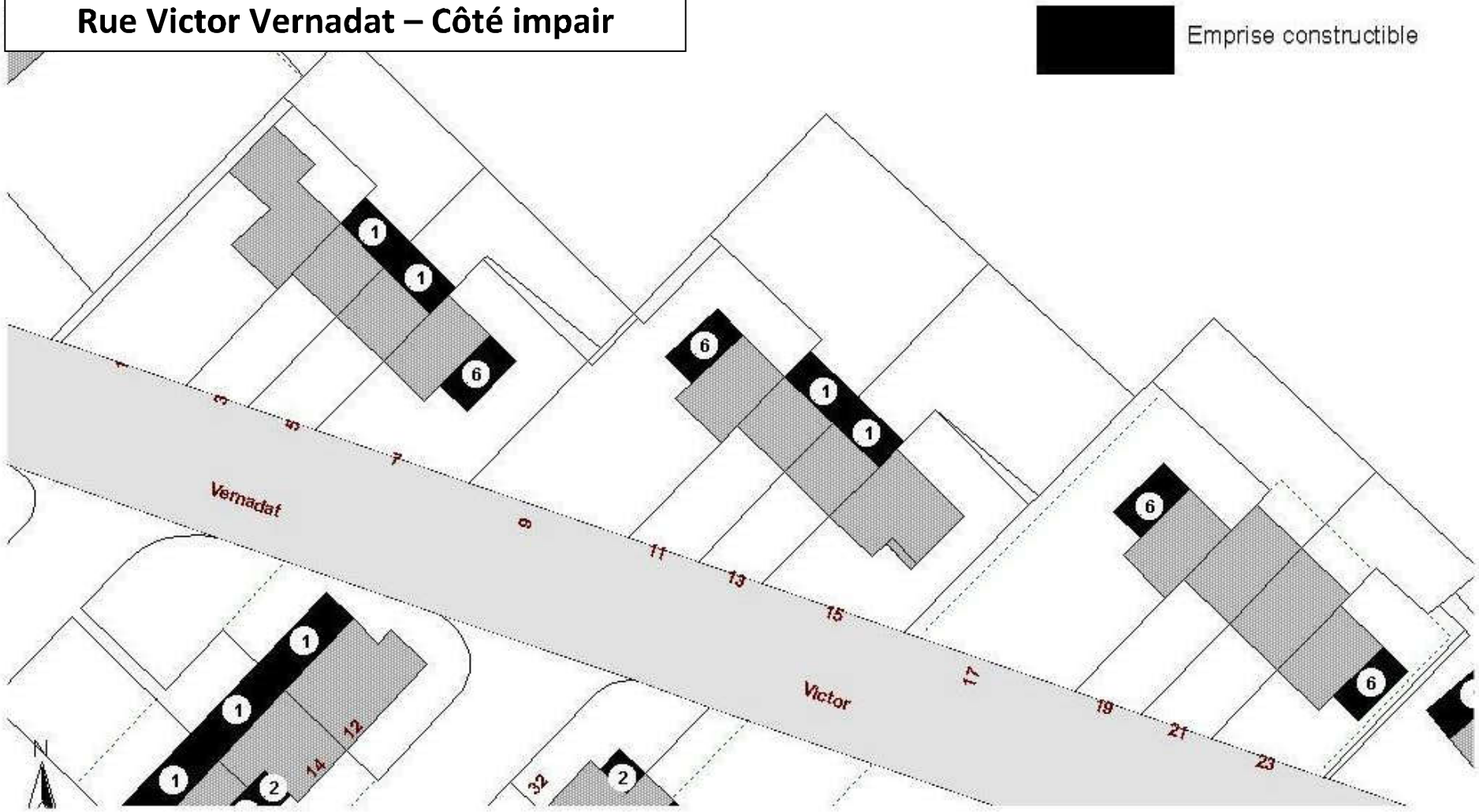
1 à 15 rue Jean Jaurès



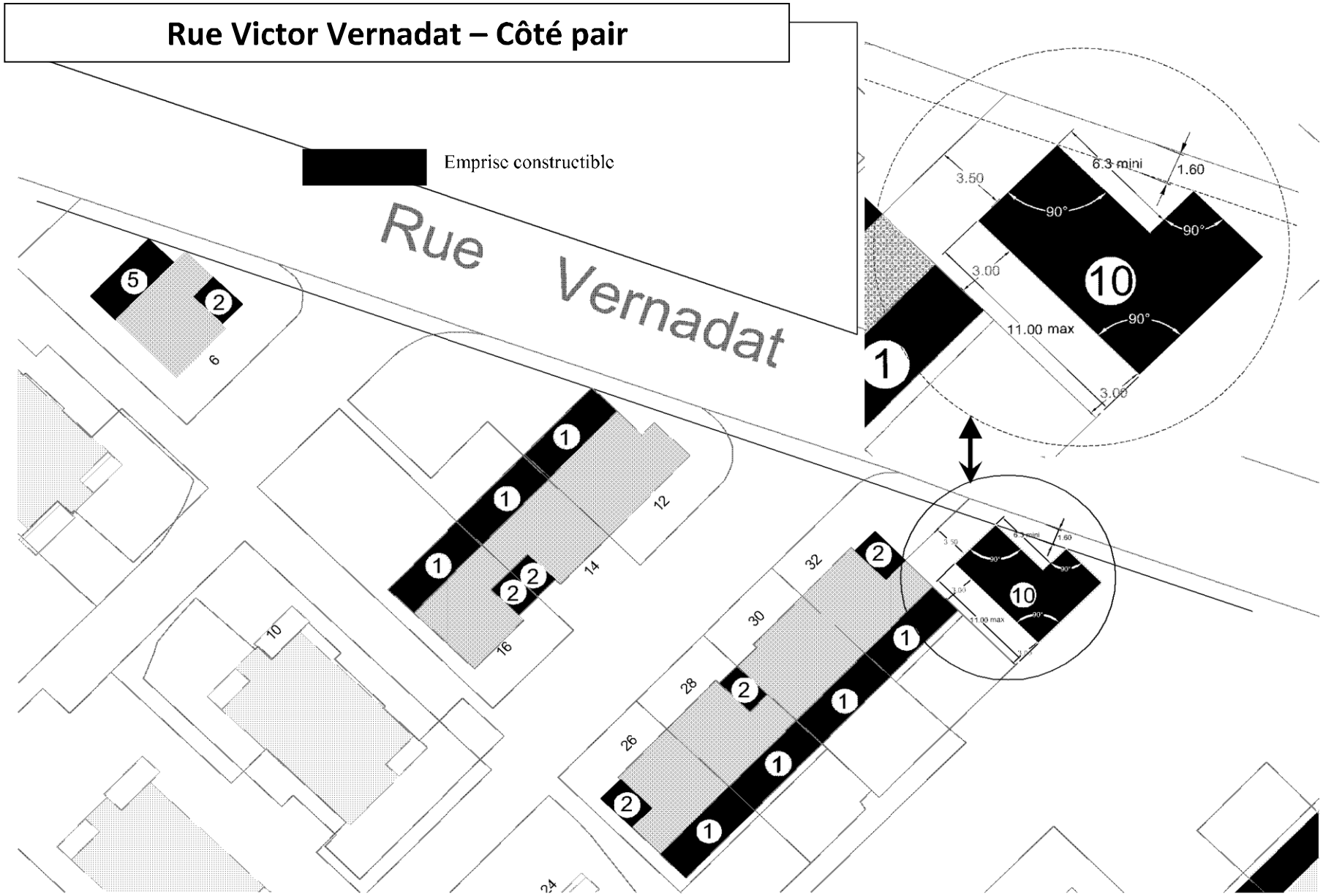
1 à 9 et 22 à 27 rue du Capitaine Chalvidan



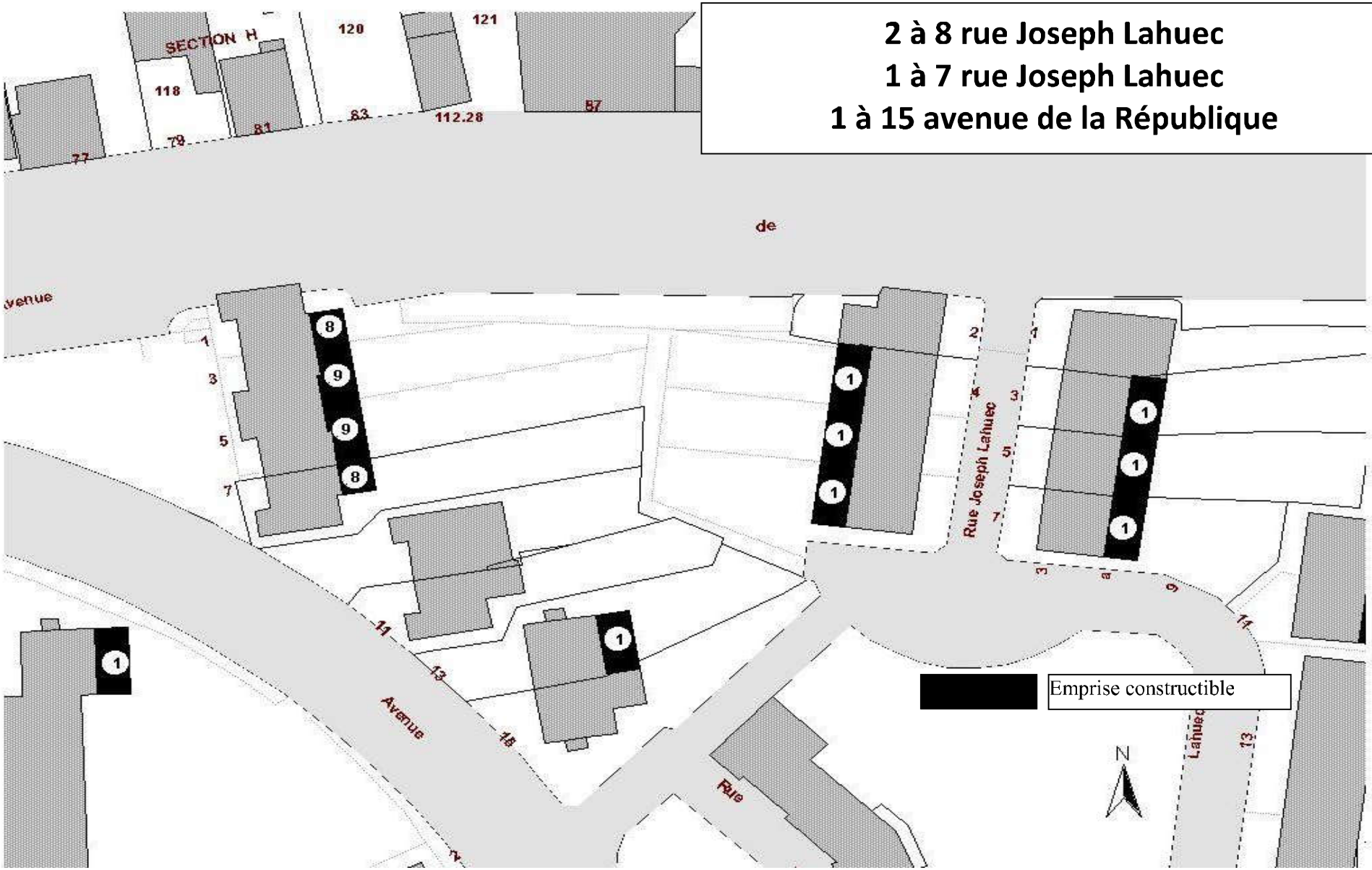
Rue Victor Vernadat – Côté impair



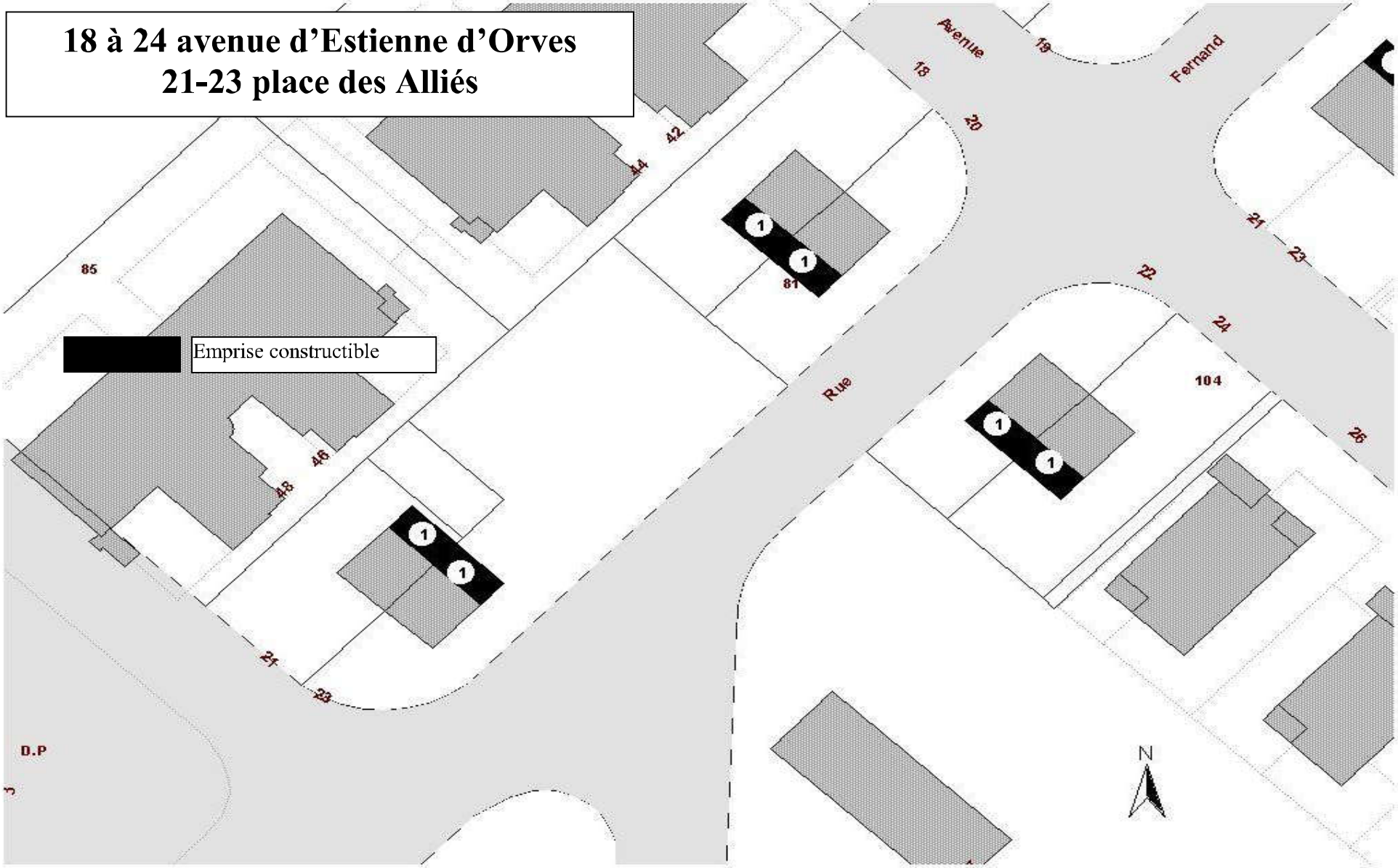
Rue Victor Vernadat – Côté pair



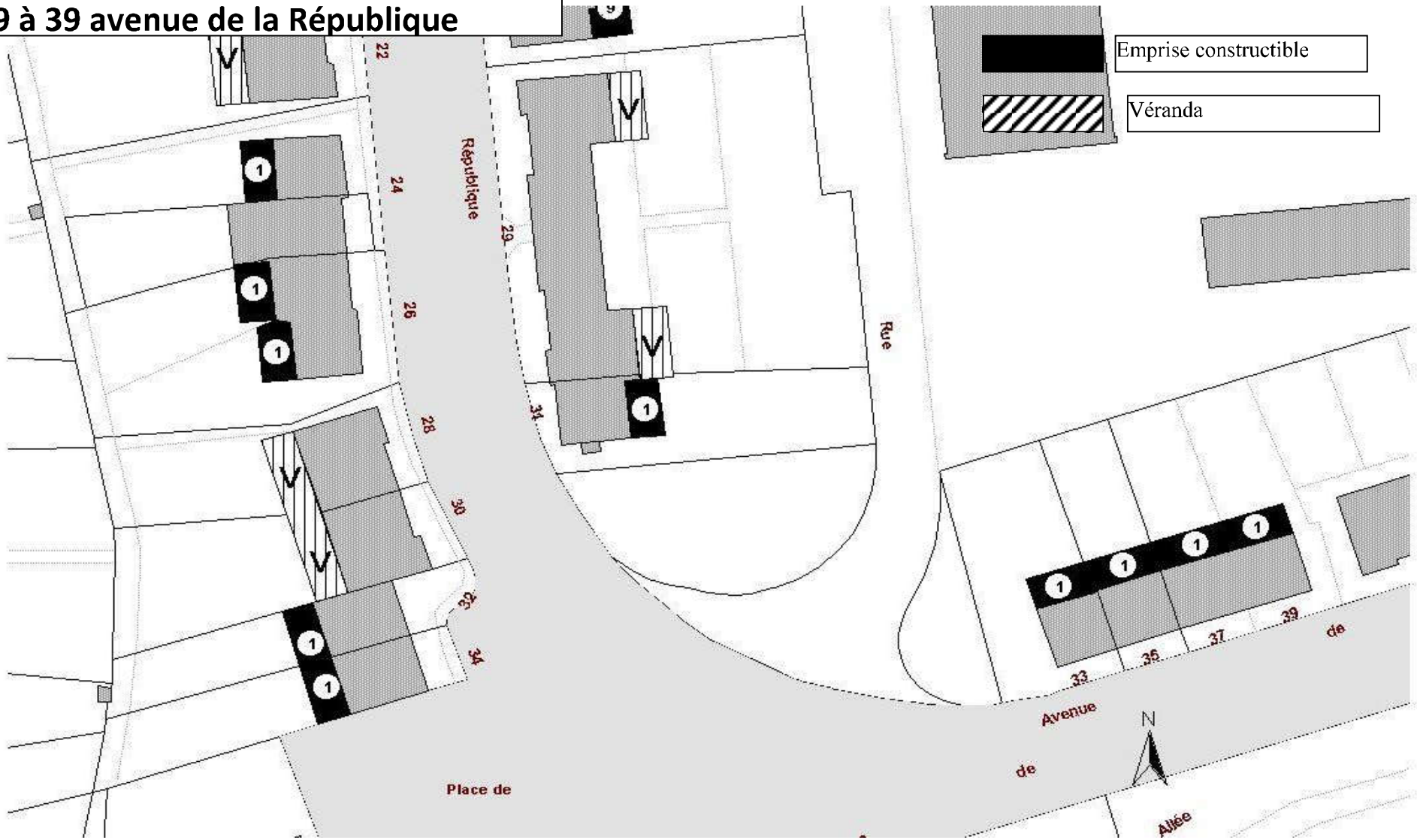
2 à 8 rue Joseph Lahuec
1 à 7 rue Joseph Lahuec
1 à 15 avenue de la République



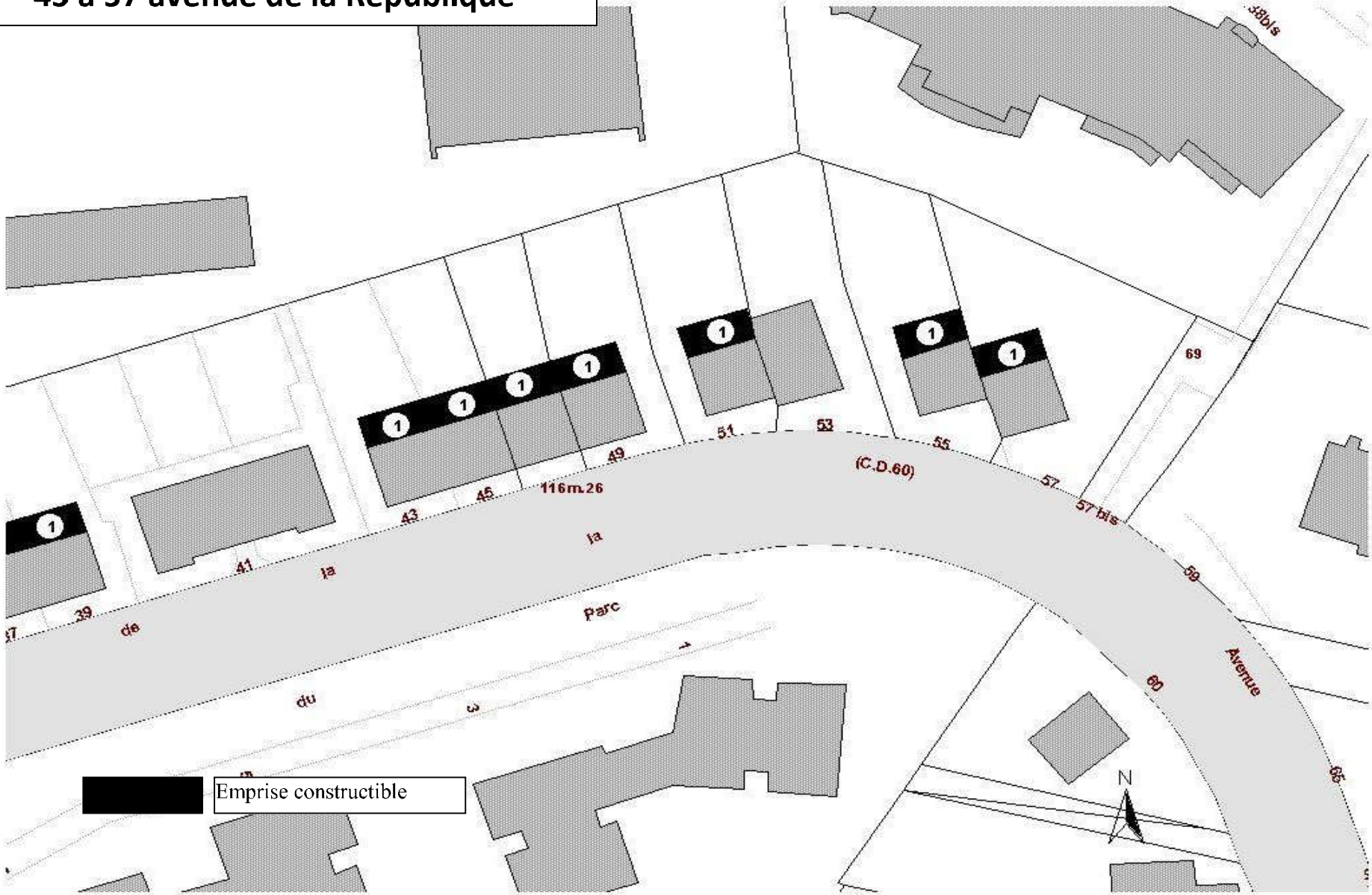
18 à 24 avenue d'Estienne d'Orves
21-23 place des Alliés

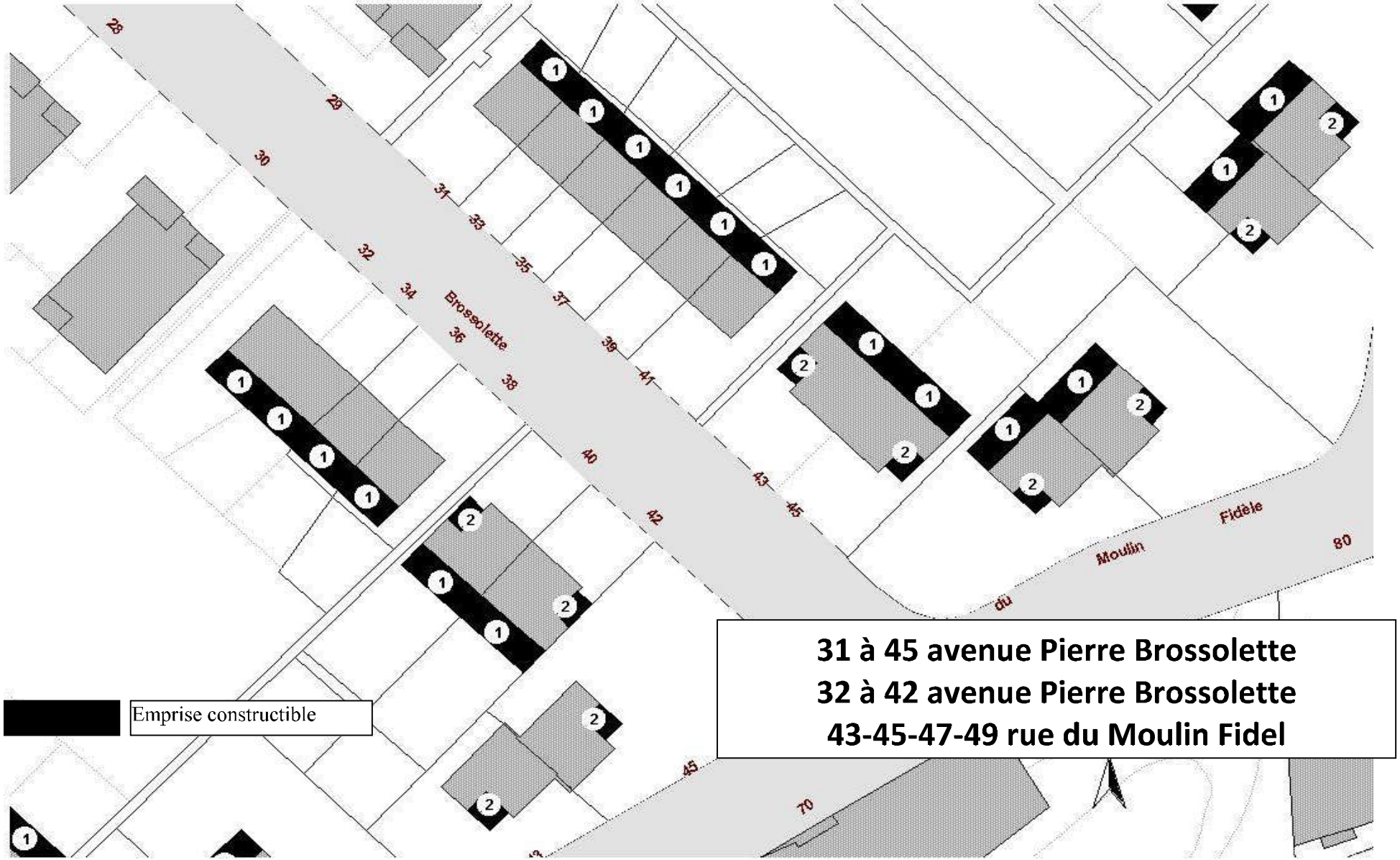


24 à 34 avenue de la République
29 à 39 avenue de la République



43 à 57 avenue de la République




Brossolette
Moulin
Fidèle
du
Emprise constructible
31 à 45 avenue Pierre Brossolette
32 à 42 avenue Pierre Brossolette
43-45-47-49 rue du Moulin Fidel

UEc 10 – Hauteur maximum

10.1.Construction existante

La surélévation des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction d'origine plus 3,30 m.

10.2.Construction nouvelle

Les vérandas ne peuvent pas dépasser 3 mètres par rapport au terrain.

La hauteur des piscines et de leur sas d'accès est limitée à 2,60 m.

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas dépasser 11 mètres par rapport au terrain naturel et fini. Le dernier niveau devra respecter un retrait minimum de 2,50 mètres sur au minimum une des façades.

UEc 11 – Aspect extérieur – Clôtures

Tout projet doit respecter le volume et l'unité d'aspect des bâtiments de la Cité-Jardins.

~~Les projets de surélévations devront respecter les principes architecturaux des modèles joints en annexe du P.L.U.~~

En cas de pavillons mitoyens, les surélévations devront s'harmoniser.

Il sera demandé que les toitures du dernier niveau présentent un débord d'un minimum de 0,30 m.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chêneaux doivent être en harmonie avec les toitures,

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront si possible masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.1.Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) l du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut-être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2.Volumes et implantation

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.3.Composition des façades et percements

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les soubassements, rocailles, listels de fenêtres, orifices des ventilations en terre cuite vernissée, les ouvrages décoratifs en ciment, les jardinières et leurs supports, seront conservés.

Le procédé d'isolation thermique par l'extérieur est interdit.

La fermeture des perrons d'accès est autorisée.

Percements (à l'exception des surélévations)

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes : leur hauteur doit être maintenue ainsi que leur rythme (deux travées minimum).

Matériaux et couleurs

Les façades devront être traitées :

- En enduit ciment couvert par une peinture minérale pour le bâtiment d'origine, les extensions et les surélévations. La couleur sera à choisir parmi les références ci-après.

- Ou en bois peint pour les extensions et les surélévations, la couleur sera à choisir parmi les références ci-après.

Le choix de la couleur du ravalement sera défini parmi les références Seigneurie ou similaires ci-après : Blanc Var Réf 3002, Blanc Megève Réf 3021, Blanc Pralognan Réf 3025 et Jaune Togo Réf 3084.

Les enduits rustiques à reliefs, enduits talochés, enduits écrasés, les joints creux ou saillants sont proscrits.

Les gardes corps seront en harmonie avec le style des façades.

Habitat collectif :

Les portes seront de couleur noire et les garde-corps et jardineries seront de couleur noire ou vert sapin (RAL 6009).

Habitat individuel :

Le châssis des fenêtres et les portes devront être de préférence en bois. Elles seront de couleur blanc.

11.4. Les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m

Les toitures des abris de jardin comporteront deux pentes.

Les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² doivent être construites en bois massif et vernis d'une teinte naturelle ou en matériaux translucides ou transparents non teintés.

11.5. Les vérandas

Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants doivent être fins.

La pente de toit sera de 15 % maximum. Les menuiseries seront de préférence en blanc.

11.6. Les piscines couvertes

Elles devront être en matériaux translucides ou transparents non teintés. Les profils des montants devront être fins et de préférence en blanc.

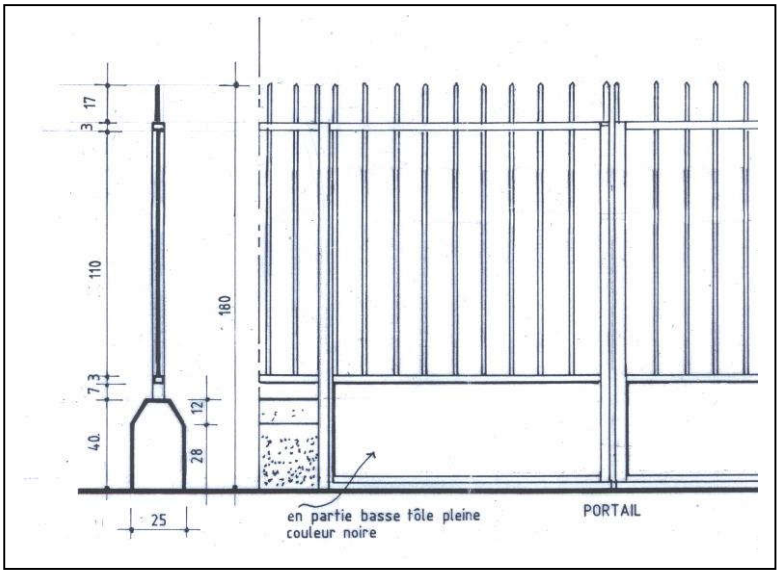
11.7. Les clôtures

11.7.1. Les clôtures sur rue

Elles sont de deux types :

- **la clôture d'origine** : il s'agit d'une clôture mixte, végétal et ciment armé moulé. La hauteur est limitée sur rue et cheminements piétons à 1,50 m. Les éléments de ciment armé doivent être laissés bruts. Seule est autorisée en complément, la pose d'un grillage de couleur verte, à mailles carrées ou rectangulaires d'une hauteur de 1,20 m maximum sur potelets métalliques à l'intérieur de l'unité foncière. Les portillons seront de préférence en bois d'une forme identique aux portillons d'origine de couleur blanche. Les portails doivent se présenter sur le même modèle que les portillons. Les piles doivent être en béton brut.

- **La clôture muret + grille** : La clôture est composée d'un muret maçonné enduit d'une hauteur maximum de 40cm surmonté d'une grille métallique peinte de couleur noire composée de lisses horizontales en fer plat haute et basse et d'un barreaudage vertical en fer rond traversant la lisse haute. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m. (cf. modèle ci-dessous).



11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes :

- **la clôture d'origine** : il s'agit d'une clôture mixte, végétal et ciment armé moulé. La hauteur est limitée sur rue et cheminements piétons à 1,50 m. Les éléments de ciment armé doivent être laissés bruts. Seule est autorisée en complément, la pose d'un grillage de couleur verte, à mailles carrées ou rectangulaires d'une hauteur de 1,20 m maximum sur potelets métalliques à l'intérieur de l'unité foncière. Les portillons seront de préférence en bois d'une forme identique aux portillons d'origine de couleur blanche. Les portails doivent se présenter sur le même modèle que les portillons. Les piles doivent être en béton brut.
- **La clôture grillage + haie** : La clôture est composée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m et d'une haie végétale sur l'emprise de l'unité foncière.

UEc 12 – Stationnement

Dans le cas de stationnement existant, la conservation d'au minimum 1 place est imposée.

Pour toute nouvelle construction d'un bâtiment à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement.

UEc 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

UEc 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

UEc 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les travaux d'isolation par l'extérieur sont interdits.

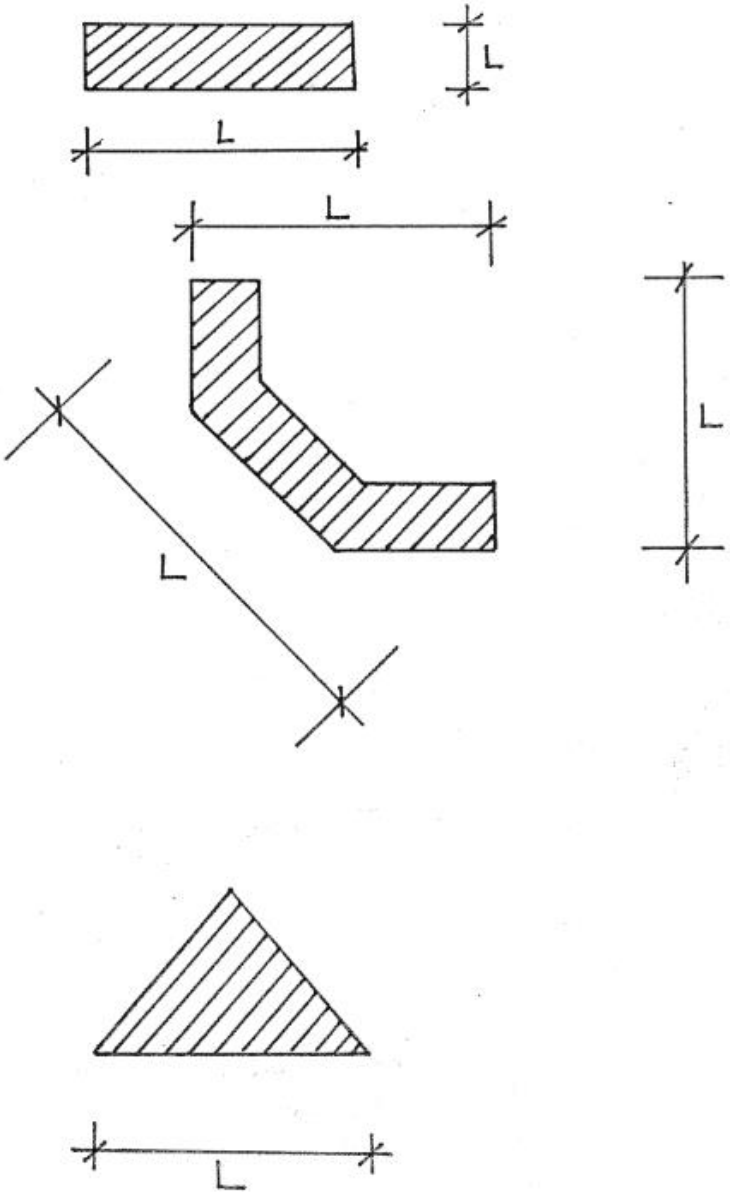
UEc 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

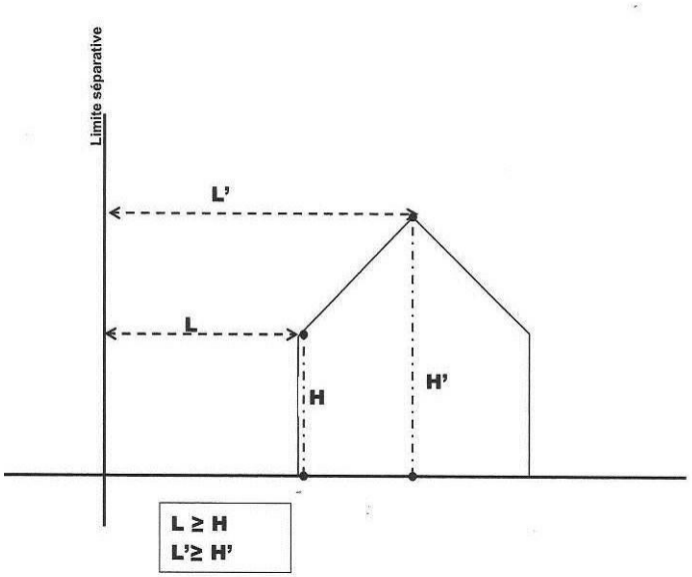
TITRE IV
ANNEXES :
DEFINITIONS, EXEMPLES, PRESCRIPTIONS, LISTES DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1-5-III-2 DU CU, LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET INFORMATIONS SUR LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES.

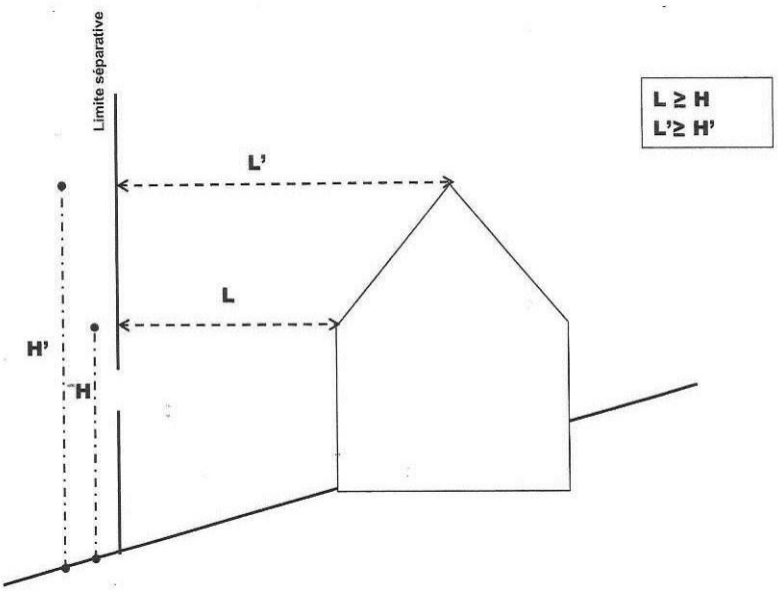
Alignement	L'alignement d'une voie constitue la limite entre une voie (publique ou privée) et l'unité foncière. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre la future voie (publique ou privée) et la future unité foncière.
Baie	Constitue une baie tout élément de la construction transparent et/ou ouvrant. Exceptions : ▪ les éléments de construction ouvrants (transparents ou non) situés à plus de 1,90 m du plancher ▪ les portes d'accès à un bâtiment à condition qu'aucune partie à moins de 1,90 m du plancher ne soit transparente.
Constructions ou installations nécessaires au service public ou l'intérêt collectif	Bien qui appartient à une personne morale de droit public ou de droit privé et qui a pour vocation de contribuer à l'intérêt collectif.
Emprise au sol	L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume bâti excepté les saillies inférieures ou égales à 1,30 mètres et les terrasses à moins de 0,60 m du terrain naturel et du terrain fini.
Espace de pleine terre	Surface de terrain libre en superstructure et en infrastructure de toute construction.
Espaces verts	L'espace vert désigne un espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, planté, …) et parfois garni de pièces d'eau (fond naturel) et cheminements (y compris les toitures-terrasses végétalisées).
Projection orthogonale	La projection orthogonale du bâtiment est déterminée sur une droite parallèle située face à la façade du bâtiment considérée conformément aux croquis ci-après.

Projection orthogonale du bâtiment



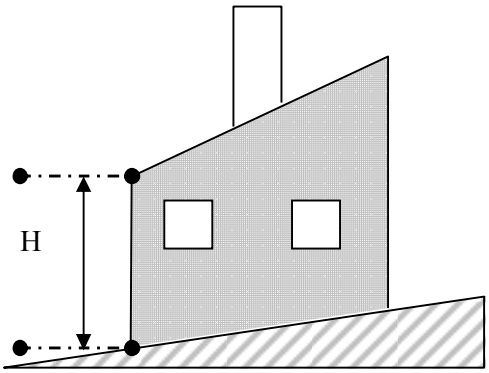
Prospects

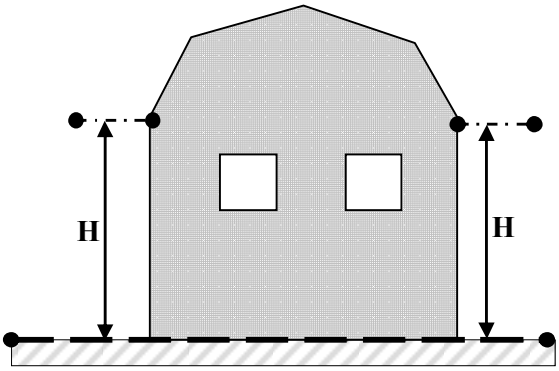


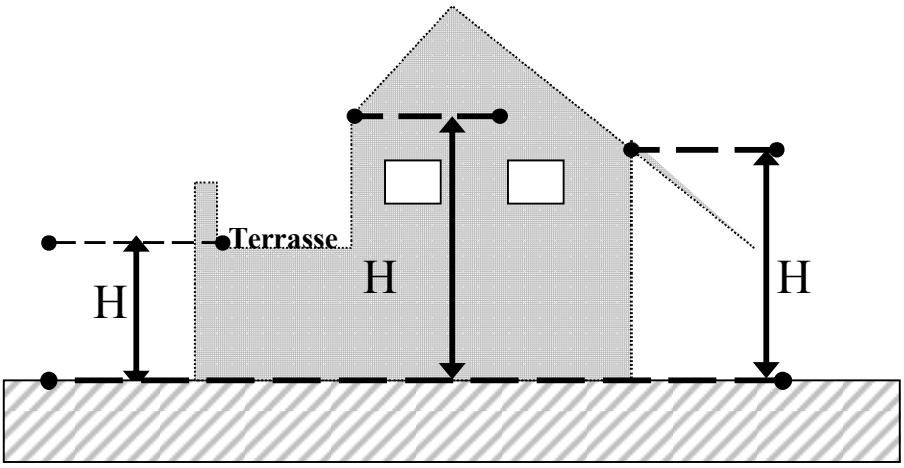


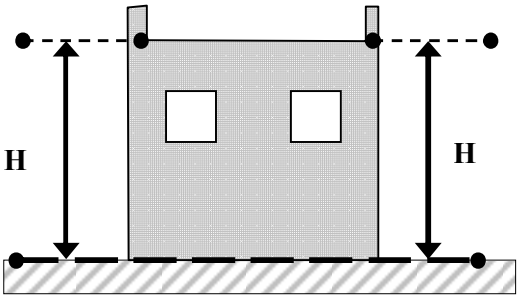
Hauteur à l'Égout (H)

La hauteur à l'égout est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le terrain (naturel et fini) et le point de jonction de la toiture et de la façade ou partie de façade

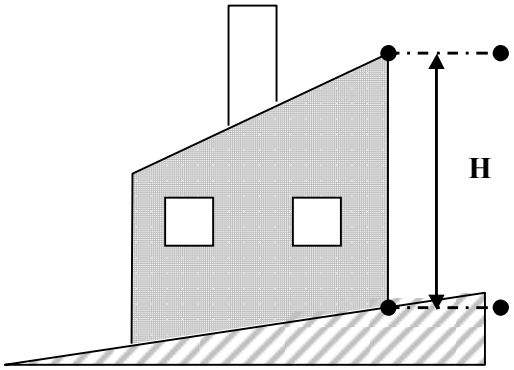


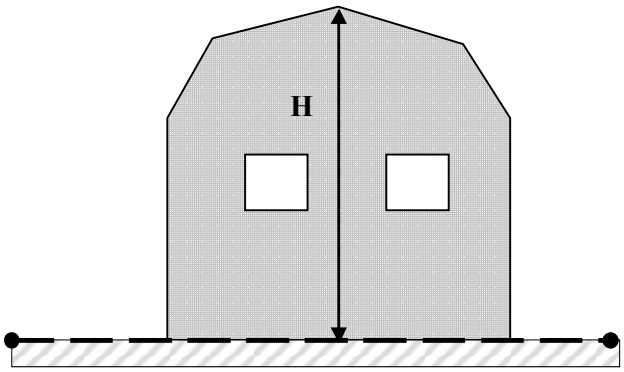


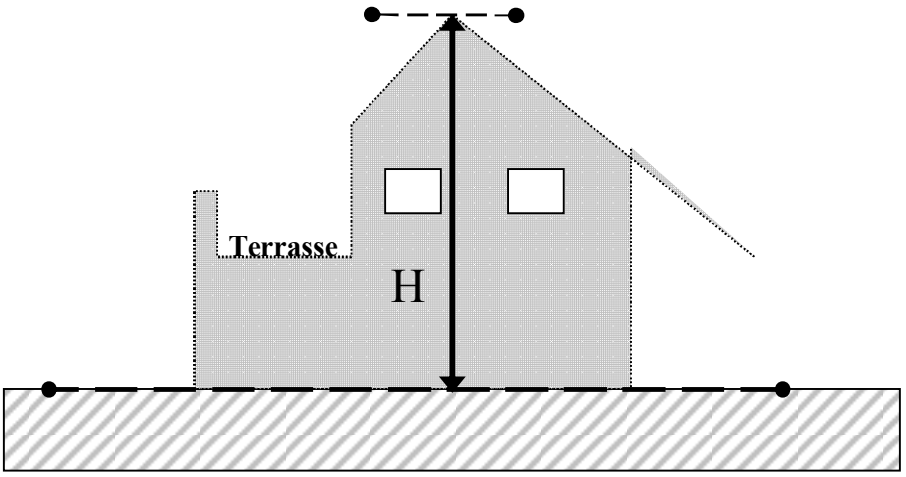




Hauteur au faîtage (H)	La hauteur au faîtage est la mesure verticale entre le terrain (naturel et fini) et le point de jonction des deux pentes de toiture.

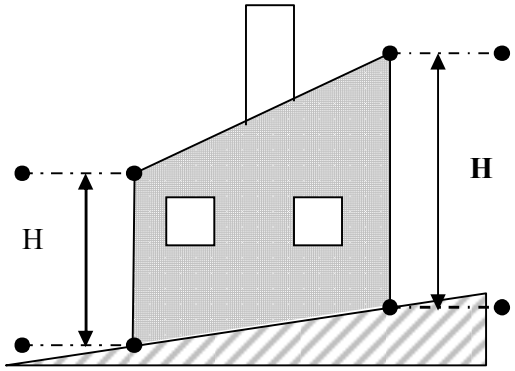


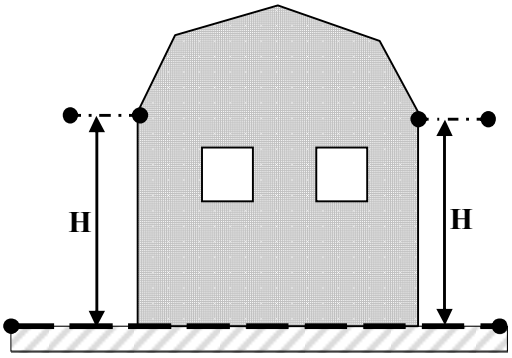


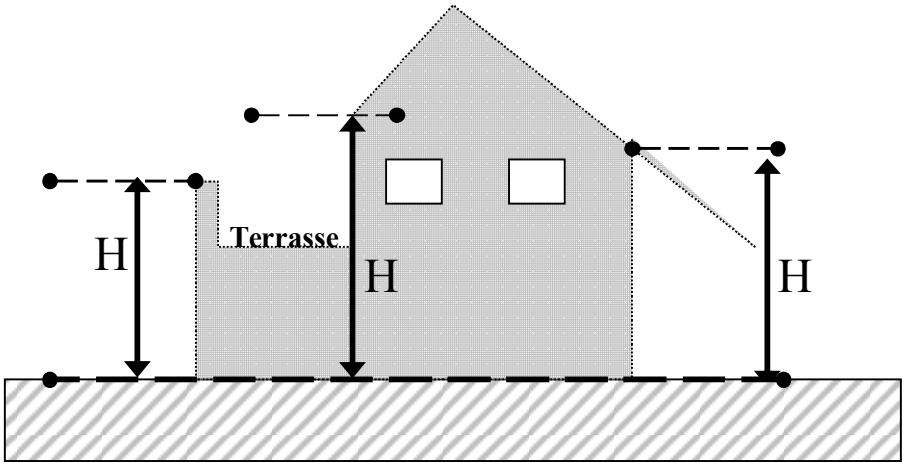


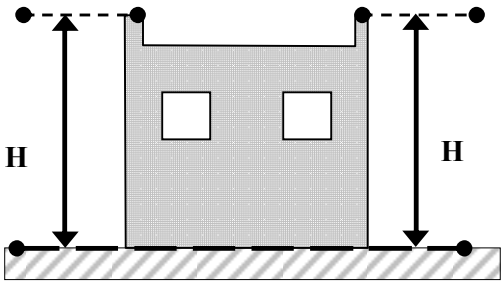
Hauteur de façade (H)

La hauteur de façade (H) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le terrain (naturel et fini) et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère)





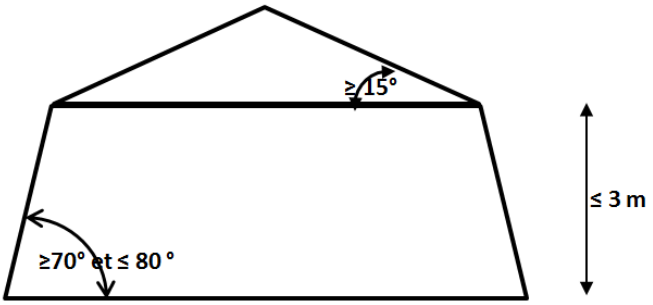


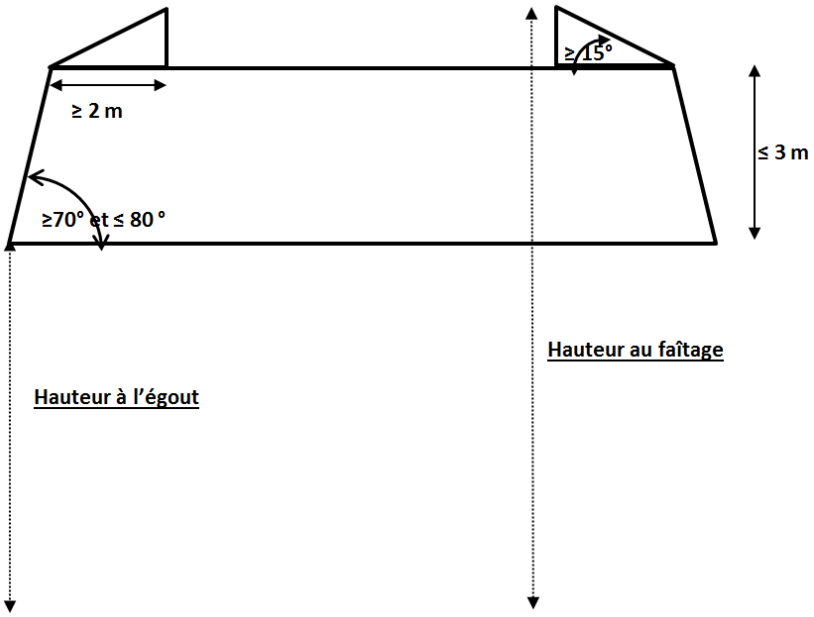


Limite de fond	On entend par limite de fond tout segment de limite séparative ne formant pas d'angle avec la voie. Pour les terrains comportant plusieurs limites de fonds, c'est le segment le plus long qui sera pris en compte pour la détermination de la bande de recul.
Saillies	Partie non close qui dépasse de la façade de la construction et ne prenant pas appui au niveau du sol.
Terrain fini	Niveau du terrain après travaux
Terrain naturel	Niveau du terrain avant travaux
Terrain ou unité foncière	C'est l'îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

PRESCRIPTIONS A RESPECTER POUR LES TOITURES A LA MANSART

Toiture à la Mansart :
La hauteur du brisis ne pourra pas dépasser 3 m, et avoir un angle compris entre 70° et 80°.
Le terrasson aura un angle minimum de 15°.
Si le terrasson est coupé, il devra avoir une profondeur minimale de 2 m, et la partie «terrasse» ne devra pas dépasser le point haut du terrasson. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère et/ou à l'égout ne s'appliquera pas à la partie « terrasse ».





Liste des bâtiments ou sites remarquables protégés,
au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme

1. Château Colbert

2. Hôtel de ville

3. Eglise Saint-Jean Baptiste

4. L'Orangerie

5. Site de la Guinguette Malabry

6. Guinguette Pavillon la Fontaine

7. Maison de Maître rue de l'Etang de l'Ecoute s'il Pleut

8. Site de l'Ermitage

9. Moulin Fidel

10. Tour Saint-Jacques

Liste des arbres remarquables protégés,
au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme

1. Ailante
2. Pommier à feuilles pourpres
3. Cerisier japonais
4. Chêne pédoncule
5. Cèdre bleu
6. Séquoia géant
7. Cèdre de l'Himalaya
8. Cèdre du Liban
9. Chêne
10. Châtaignier
11. Châtaignier
12. Marronnier d'Inde
13. Poirier commun
14. Séquoia géant de Californie
15. Séquoia géant de Californie
16. Chêne sessile
17. Chêne sessile
18. Chêne sessile
19. Chêne sessile
20. Chêne sessile
21. Cèdre du Liban
22. Platane commun
23. Cèdre de l'Atlas
24. Platane commun
25. Chêne pédonculé
26. Chêne sessile
27. Chêne sessile
28. Chêne pédonculé
29. Charme commun
30. Chêne pédonculé
31. Hêtre pourpre
32. Chêne pédonculé

Liste des Emplacements Réservés

(Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme)

Référence au document graphique du P.L.U.	Objet	Surface approximative	Bénéficiaire
1	Voie de desserte	420 m²	Ville
2	Restructuration carrefour	1 120 m²	Ville
4	Parking public en sous-sol	2 620 m²	Ville
6	Aménagement du tramway	9 610m²	Département
7	Aménagements de voirie	45 200m²	Ville

Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune du PLESSIS-ROBINSON

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune du PLESSIS-ROBINSON

La commune du PLESSIS-ROBINSON est concernée par une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRTgaz
Région Val de Seine
(26 rue de Calais – 75436 PARIS CEDEX 09
TEL. : 01.40.23.36.36)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 200 et PMS 30,9 bar	5 m	**35 m**	**50 m**
DN 250 et PMS 30,9 bar	5 m	**50 m**	**70 m**
DN 300 et PMS 30,9 bar	5 m	**70 m**	**95 m**

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée. **En gras : Les distances indiquées sont à considérer avec précaution car prises pour une PMS de 40 bar.**

Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune du PLESSIS-ROBINSON

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune du PLESSIS-ROBINSON

La commune du PLESSIS-ROBINSON est concernée par une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRTgaz
Région Val de Seine
(26 rue de Calais – 75436 PARIS CEDEX 09
TEL. : 01.40.23.36.36)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 200 et PMS 30,9 bar	5 m	**35 m**	**50 m**
DN 250 et PMS 30,9 bar	5 m	**50 m**	**70 m**
DN 300 et PMS 30,9 bar	5 m	**70 m**	**95 m**

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée. **En gras : Les distances indiquées sont à considérer avec précaution car prises pour une PMS de 40 bar.**

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation

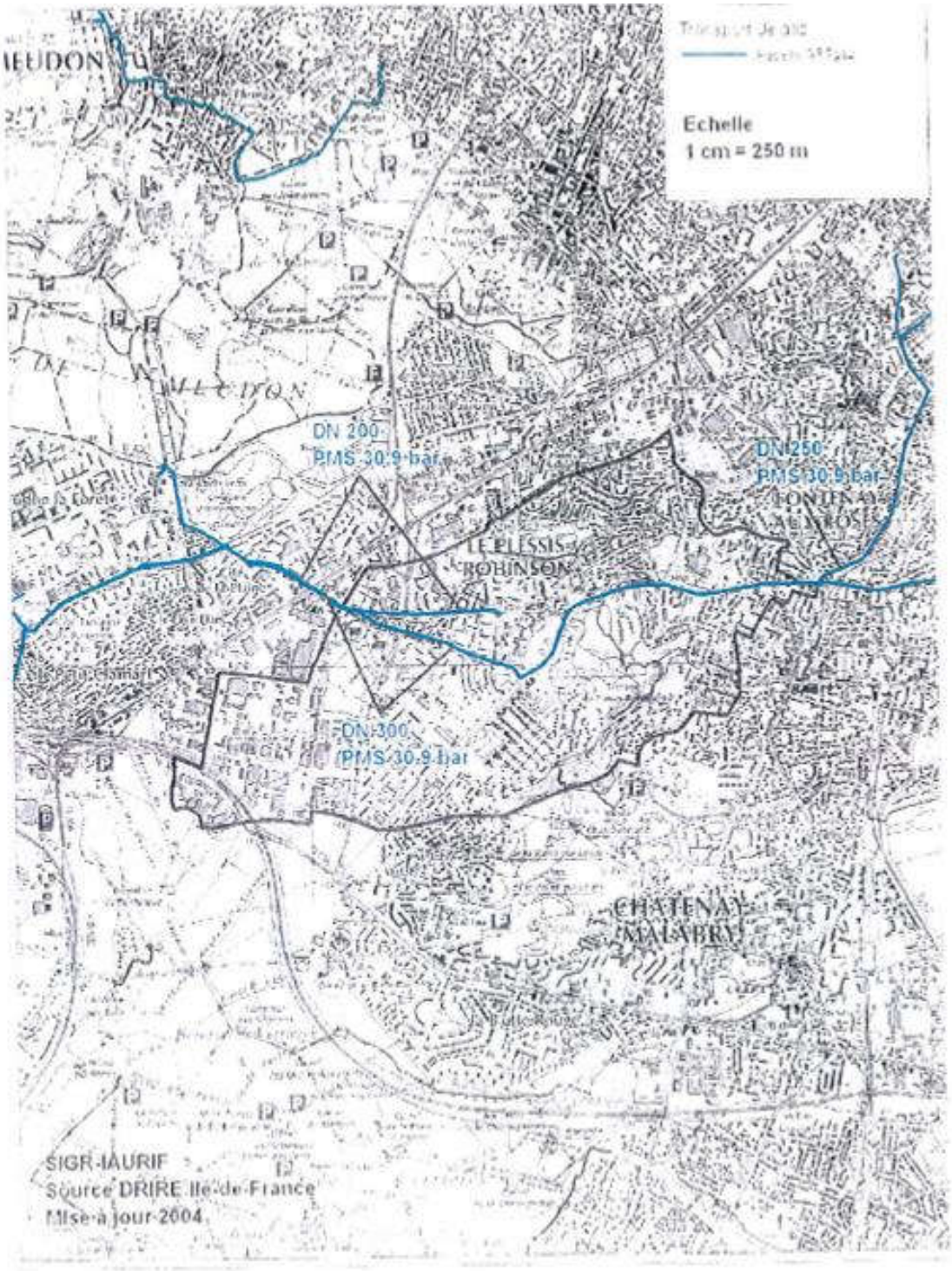
La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes…). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton…) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

Zone justifiant vigilance et information

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans le tableau ci-dessus.

Canalisations réglementées de transport de matières dangereuses sous pression