

EPT GPSEA
Monsieur Laurent CATHALA
Président de l'EPT Grand Paris Sud Est
Avenir
Europarc
14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL

Noiseau, le 5 mars 2025

Réf. : YF/CB/CG
Service : Urbanisme
Affaire suivie par : Bénédicte SERRANO/Claire GOURDIN
Contact : urbanisme@noiseau.fr

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté de Grand Paris Sud Est Avenir

Monsieur le Président,

Je reviens vers vous à la suite de la délibération n°CT 2024.5/103-2 par laquelle le Conseil de Territoire du 4 décembre 2024 a arrêté le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir qui sera soumis à enquête publique.

Le projet de PLUi arrêté m'a ainsi été transmis et la Commune dispose d'un délai de trois mois pour rendre son avis sur celui-ci en application des articles L. 153-15 et R. 153-5 du Code de l'urbanisme.

Après analyse des pièces du dossier, j'ai le plaisir de vous informer que le conseil municipal a émis un avis favorable au projet de PLUi arrêté le 4 décembre 2024.

Par ailleurs, une liste d'observations du projet de PLUi de la Commune est annexée au présent courrier.

Je vous prie de bien vouloir joindre la délibération portant avis favorable ainsi que la liste des observations du projet de PLUi de la Commune de Noiseau, ci-annexée, au dossier qui sera soumis à enquête publique et d'en tenir compte dans la suite de la procédure.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,

Yvan FEMEL





Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

Liste des observations sur le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir

COMMUNES DE NOISEAU

Méthodologie de remplissage des observations :

Chaque observation doit faire l'objet d'une ligne unique dans les tableaux ci-dessous. Toutes les colonnes doivent être renseignées. Cf. exemple ci-dessous :

Numéro de la remarque	Chapitre/zone/article concernés	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification	Pièce Jointe
ALF1	Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme	Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus 6 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% 40% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.	Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements dans ce secteur.	
ALF2	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Ajout d'un PAPAG sur l'ilot (cf. PJ) pour un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.	La ville d'Alfortville et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des disfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations...	Voir « PJ ALF2 ». <i>Aperçu pour l'exemple :</i> 

↓
No de la remarque codifié : initiale commune + numéro

↓
Renseigner impérativement
Chapitre/article/zone concernés (par exemple : Diagnostic foncier, zone UH, définition de construction, etc.)



Proposition précise et explicite (avec en **gras rouge/rouge barré** les évolutions souhaitées en cas de modifications écrites).

Les questions/interrogations ne seront pas traitées.



Justification, **indispensable** pour informer la commission d'enquête, et procéder à la modification du dossier pour approbation.

Toute demande non justifiée ne sera pas traitée.



Uniquement pour les OAP et les documents graphiques

Sous un seul document dénommé comme l'intitulé de l'observation + n° de l'observation

Sommaire des pièces du PLUi :

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique.....	4
2.1.2 Etat initial de l'environnement.....	4
2.2 Justifications des choix	4
2.3 Évaluation environnementale.....	4
4.1 OAP Thématiques	4
4.2 OAP Sectorielles	5
5.1 Dispositions communes écrites et graphiques	6
5.2 Lexique.....	6
5.3 Destinations / Sous-destinations.....	6
5.4 Fiches des indices	7
5.5 Règlement de la zone UP	7
5.6 Annexes règlementaires	8
6.1 Plans de zonage.....	8
6.2 Plans de mixité.....	9
6.3 Plans de stationnement.....	9
6.4 Plans masses.....	10
6.5 Plans de nivellement.....	10
7.1 Servitudes d'utilité publique	10
7.2 Annexes sanitaires	10
7.1 Annexes informatives.....	10

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
		RAS	

2.1.2 Etat initial de l'environnement

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
		RAS	

2.2 Justifications des choix

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
		RAS	

2.3 Évaluation environnementale

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
		RAS	

4.1 OAP Thématiques

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
		RAS		

4.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
NOI1	OAP secteur renouvellement urbain – secteur Pierre Mendès France	Oubli de 2 terrains dans le périmètre du secteur Avenue Pierre Mendès France	Oubli	
NOI2	4.2. OAP sectorielle – secteur renouvel urbain – p146	<p>Programmation : dans tous les secteurs, exceptés le secteur rue Milard, la densité minimale sera de 45 logements à l’hectare avec un objectif de logement sociaux de 40% et ne devront excéder un nombre de logement maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur chemin de la Garenne/rue Estienne d’Orves : 35 logements - Secteur Garage Citroën : 30 logements - Secteur av Pierre Mendès France : 40 logements <p>Dans le secteur rue Milard Secteur rue Milard les projets ne devront pas excéder un nombre maximum de 36 logements.</p>	Volonté de développer des projets à la densité maîtrisée pour une bonne insertion dans le paysage urbain.	
NOI3	4.2. OAP sectorielle – secteur renouvel urbain – p146	Principes d’aménagement : secteur chemin de la Garenne/rue Estienne d’Orves ;secteur Garage Citroën ; secteur rue Milard ; secteur av Pierre Mendès France ;	Mise en cohérence avec le paragraphe précédent relatif à la programmation.	

5.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
NOI4	5.1. dispositions communes – plantations existantes – p22	Les arbres de grand développement existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abattage ne peut être motivé que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique.	Au regard de la configuration des terrains, l'application de cette règle rendrait les terrains inconstructibles.	
NOI5	5.1. dispositions communes – Accès p32	En zone UH, un seul accès véhicule par unité foncière est autorisée sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logement desservis en zone UH	Assurer une meilleure lisibilité de la règle.	
NOI6	5.1. dispositions communes – implantation spécifique p48	No1 : « Sur les linéaires d'implantation ... constructions voisines ».	Implantation spécifique non nécessaire au regard des règles d'urbanisme de la zone.	

5.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
		RAS	

5.3 Destinations / Sous-destinations

Numéro de la remarque	Zones concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
NOI7	Zone AUn°1	Destination hébergement interdites autorisées	Dans la ZAC des Portes de Noiseau est prévue une résidence senior ou intergénérationnelle, considéré comme de l'hébergement.

5.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indexe concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
NOI8	UC – implantation par rapport aux limites séparatives – indice k	Les constructions principales peuvent être implantés en limite séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limites des héberges de cette construction	Règle non utile au regard du reste de la réglementation
NOI9	Zone UR – hauteur max des constructions – indice K1	La hauteur peut être majorée dans une limite de 15% pour les constructions destinées à l'agriculture	Règle non nécessaire dans ce secteur.
NOI10	Zone UH – construction par rapport à l'alignement – indice K	Dans le cas où les constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différentev « » Soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.	Phrase en doublon
NOI111	Zone UH – implantation par rapport aux limites séparatives – indice K	Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 2,50m minimum pour les constructions principales dont la hauteur à l'égout du toit de la façade n'excède pas 10 m 7m en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.	Mise en cohérence avec la règle des hauteurs
NOI12	Zone UH – emprise au sol – indice K et K1	K : l'emprise au sol des constructions est fixée à 35% 40% de la superficie K1 : l'emprise au sol des constructions est fixée à 40% 35% de la superficie	Erreur matérielle. Inversion des indices.
NOI13	Zone AU	Il est demandé de reprendre le règlement issu du projet de MECDU de la ZAC des Portes de Noiseau	Il s'agit de mettre en cohérence la réglementation et le projet de la ZAC des Portes de Noiseau

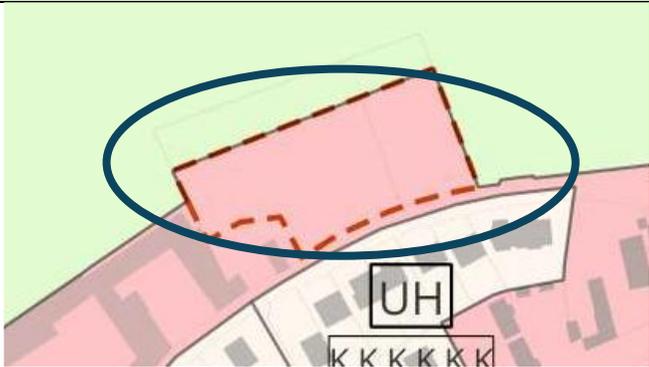
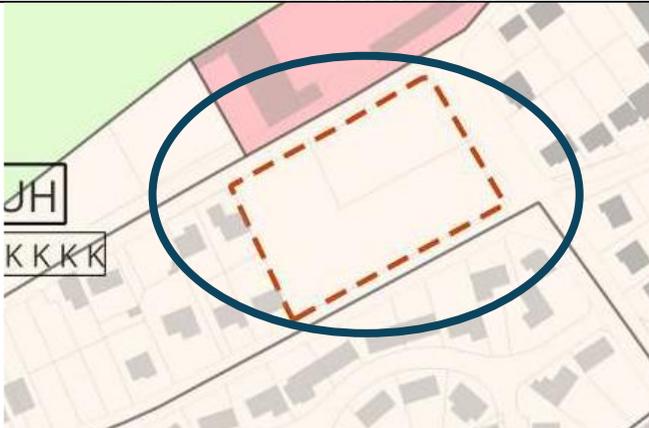
5.5 Règlement de la zone UP

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
		RAS	

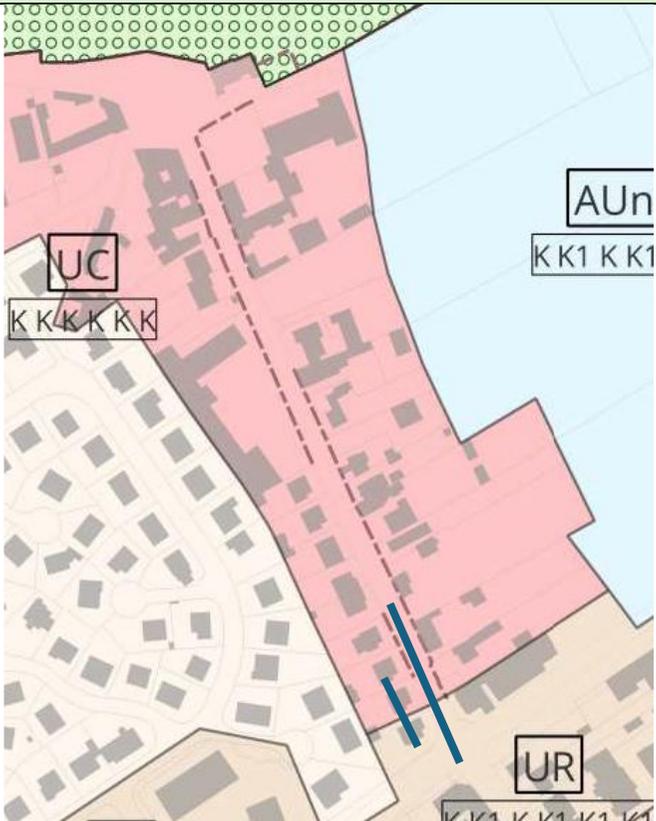
5.6 Annexes règlementaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification	Pièce jointe
NOI12	5.6.3 – aspect extérieurs constructions	En PJ la nouvelle écriture demandée	Remis à niveau de l'ancien article 11 qui présentait des incohérences	

6.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification	Pièce jointe
NOI13	Zone UC/UR -	Modifier le zonage de l'OAP Milard de zone UC à zone UR UC : KKKKKK UR : KK1KK1K1K1		
NOI14	Zone UH/UR -	Modifier le zonage de l'OAP secteur Estienne d'Orves de zone UH à zone UR UH : KKKKKK UR : KK1KK1K1K1		

6.2 Plans de mixité

Numéro de la remarque	Dispositions/secteur concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
NOI15	Plan de zonage – clôture au titre du L151-19 du code de l’urbanisme	Supprimer un petit secteur de clôtures protégées (traits bleus sur plan)	Les clôtures n’existent plus.	

6.3 Plans de stationnement

Numéro de la remarque	Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
		RAS		

6.4 Plans masses

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
		RAS		

6.5 Plans de nivellement

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
		RAS		

7.1 Servitudes d'utilité publique

Numéro de la remarque	Servitude concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
		RAS		

7.2 Annexes sanitaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
		RAS		

7.1 Annexes informatives

Numéro de la remarque	Annexes concernées	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
NOI16	Délibération TA	Délibérations de 2019 avec secteur à 5% et secteurs majorés		Copie délibération en PJ
NOI17	Délibération DPU	Délibération CT2018.5/092 du 26 septembre 2018 sur DPU renforcé en zone U et AU du PLU de Noiseau		Copie délibération en PJ

Rappel

~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).~~

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, ~~notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.~~

Les réhabilitations ~~d'immeubles~~ et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés ~~lors de ces aménagements~~ doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

~~L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.~~

~~Les accès, en façade sur rue, aux surfaces de stationnement seront traités par des porches ou des portails ; les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.~~

2. Traitement des façades commerciales

~~On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.~~

~~Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable :~~

- ~~• La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage.~~
- ~~• Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies.~~
- ~~• Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.~~

- ~~L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres) de la façade.~~
- ~~L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.~~

2-3. Traitement des toitures

Sont autorisées ~~pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :~~

- Les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - ~~Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet~~
 - Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

~~Le total des largeurs hors tout des lucarnes à deux ou trois versants, des verrières et des châssis de toit ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture dans lequel il s'inscrit.~~ Les baies d'éclairage des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

Les gardes corps inclinés ne sont pas autorisés.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

3 4. Traitement des clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2,00 m, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Les murs anciens de qualité à l'alignement et repérés au document graphique de zonage devront être conservés comme éléments de patrimoine et restaurés. En cas d'impossibilité technique, ils seront reconstitués. Le nombre des percements pour permettre l'accès au terrain doit être limité uniquement aux besoins de la desserte des véhicules et des piétons. Ils doivent comprendre un portail avec des piliers maçonnés de la hauteur du mur existant.

Les clôtures sur rue :

~~En l'absence de repérage au plan les clôtures pourront être réalisés par des murs ou par des clôtures avec soubassements maçonnés surmontés de grille. Dans ce cas elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre d'un dispositif, de préférence à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.~~

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques ~~existantes~~ relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) ~~et les portails ainsi que pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.~~

En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les matériaux utilisés pour les portails devront être en harmonie avec ceux constituant la clôture. Leur largeur sera de 3 m minimum.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale.

4.5. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que tout autre ouvrage technique, ~~les installations similaires~~ seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

5.6. Intégration des panneaux solaires

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

Zone UR

Rappel

~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).~~

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, ~~notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.~~

Les réhabilitations ~~d'immeubles~~ et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés ~~lors de ces aménagements~~ doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

~~L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.~~

~~Les accès, en façade sur rue, aux surfaces de stationnement seront traités par des porches ou des portails ; les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.~~

2. Traitement des façades commerciales

~~On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.~~

~~Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable :~~

- ~~• La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage.~~
- ~~• Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies.~~
- ~~• Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.~~
- ~~• L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres) de la façade.~~
- ~~• L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.~~

2-3. Traitement des toitures

Sont autorisées ~~pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :~~

- Les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)

- Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
- Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Le total des largeurs hors tout des lucarnes à deux ou trois versants, des verrières et des châssis de toit ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture dans lequel il s'inscrit. Les baies d'éclairiment des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

Les gardes corps inclinés ne sont pas autorisés.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

3 4. Traitement des clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2,00 m, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Les murs anciens de qualité à l'alignement et repérés au document graphique de zonage devront être conservés comme éléments de patrimoine et restaurés. En cas d'impossibilité technique, ils seront reconstitués. Le nombre des percements pour permettre l'accès au terrain doit être limité uniquement aux besoins de la desserte des véhicules et des piétons. Ils doivent comprendre un portail avec des piliers maçonnés de la hauteur du mur existant.

Les clôtures sur rue :

~~En l'absence de repérage au plan les clôtures pourront être réalisés par des murs ou par des clôtures avec soubassements maçonnés surmontés de grille. Dans ce cas~~ elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, ~~le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre d'un dispositif, de préférence à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.~~

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques **existantes** relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) ~~et les portails ainsi que pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.~~ En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les matériaux utilisés pour les portails devront être en harmonie avec ceux constituant la clôture. **Leur largeur sera de 3 m minimum.**

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale.

4.5. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que tout autre ouvrage technique, ~~les installations similaires~~ seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers

5.6. Intégration des panneaux solaires

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

Zone UH

Rappel

~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).~~

~~Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).~~

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, Briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter des retraits d'au moins 1m tous les 8m linéaires et des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...). En outre les façades sur rue ne pourront excéder une longueur de plus de 12m par construction.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes. ~~notamment les façades pignons visibles d'une voie publique.~~

Les réhabilitations des maisons et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

~~L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.~~

~~Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.~~

2. Traitement des toitures

Sont autorisées ~~pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants:~~

- Les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

~~Le total des largeurs hors tout des lucarnes à deux ou trois versants, des verrières et des châssis de toit ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture dans lequel il s'inscrit.~~

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

~~Les gardes corps inclinés ne sont pas autorisés.~~

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

3. Traitement des clôtures

Les clôtures sur rue :

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, ~~le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre d'un dispositif, de préférence à claire-voie ou de panneaux pleins finitions laquées. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.~~

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques existantes relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) ~~et les portails ainsi que pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.~~ En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les matériaux utilisés pour les portails devront être en harmonie avec ceux constituant la clôture. Leur largeur sera de 3 m minimum.

~~Les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...) qui comprendra obligatoirement en pied de clôture des passages de 18 cmx18 cm. Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.~~

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale.

4. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que tout autre ouvrage technique, ~~les installations similaires~~ seront implantés de telle manière qu'ils ~~elles~~ ne soient pas visibles de la voie publique et par le voisinage ou qu'ils soient accompagnée de traitements paysagers.

Zone U1

Rappel

~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).~~

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

~~Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter des variations d'ordonnement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc....).~~

~~Le traitement des façades devra comprendre un « aspect bois » sur au moins 50% de la surface des façades.~~

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, ~~notamment les façades pignons visibles d'une voie publique.~~

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

~~L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont recommandés.~~

2. Traitement des façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable :

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir pour partie la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

2.3. Traitement des toitures

Sont autorisées ~~pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants~~ :

- Les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

4. Traitement des clôtures

Les clôtures sur rue :

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées d'une hauteur maximum de 2 mètres composées soit :

- Par une haie végétale, adossée à un grillage situé à l'intérieur de l'unité foncière ;
- Par un muret d'une hauteur de 0,60 m minimum et d'1m maximum, doublé d'une haie végétale et surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en limite séparatives :

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale.

Les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...). Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

5. Dispositions diverses

Sans objet.

Rappel

~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).~~

Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes.

Les réhabilitations et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

2-Traitement des toitures

Sont autorisées:-

- Les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Le total des largeurs hors tout des lucarnes à deux ou trois versants, des verrières et des châssis de toit ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture dans lequel il s'inscrit.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

Les gardes corps inclinés ne sont pas autorisés.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

3. Traitement des clôtures

Les clôtures sur rue :

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser 2,00 m. Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, d'un dispositif, de préférence à claire-voie. Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques existantes relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.). En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les matériaux utilisés pour les portails devront être en harmonie avec ceux constituant la clôture. Leur largeur sera de 3 m minimum.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale.

4. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que tout autre ouvrage technique, seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

5. Intégration des panneaux solaires

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

Zone N

Rappel

~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).~~

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment. L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées est recommandé.

~~2. Traitement des façades commerciales~~

~~Sans objet.~~

2.3. Traitement des toitures

Sont autorisées ~~pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants~~ :

- Les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

3. Traitement des clôtures

Les clôtures sur rue :

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées d'une hauteur maximum de 2 mètres composées soit :

- Par une haie végétale, adossée à un grillage situé à l'intérieur de l'unité foncière ;
- Par un muret d'une hauteur de 0,60 m minimum et d'1m maximum, doublé d'une haie végétale et surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en limite séparatives :

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale.

Les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...). Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

4.. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que tout autre ouvrage technique, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

5. Intégration des panneaux solaires

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

Zone A

Rappel

~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).~~

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

~~L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.~~

2. Traitement des façades commerciales

~~Sans objet.~~

2. Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- Les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

3. Traitement des clôtures

Les clôtures sur rue :

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées d'une hauteur maximum de 2 mètres composées soit :

- Par une haie végétale, adossée à un grillage situé à l'intérieur de l'unité foncière ;
- Par un muret d'une hauteur de 0,60 m minimum et d'1m maximum, doublé d'une haie végétale et surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en limite séparatives :

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale.

Les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...). Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

5. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que tout autre ouvrage technique, ~~les installations similaires~~ seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

Date de convocation :

07/02/2025

Date d'affichage :

07/02/2025

Nombre de Conseillers :

- en exercice : 26

- présents : 20

- votants : 23

REPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE NOISEAU

Département du Val-de-Marne

Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil Municipal

Conseil Municipal du 13 février 2025

Délibération n°2025-05

Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) arrêté de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Et Avenir

L'an deux mille vingt-cinq, le treize février à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie de NOISEAU sous la présidence de Monsieur Yvan FEMEL, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Yvan FEMEL, Emmanuel GACHET, Michaël GENET, Gilbert COQUILLET, Cécile FEMEL, Arnaud SEGANTI, Kevin SEDENT, Marie-Hélène ESCUDIERE, Gilles COHADE, Nathalie JACQUIN, Dylan PEDRON, Robin CATHELINÉAU, Charlotte ROGUE-MAJER, Sébastien GUILLAUME, Jean-Michel LECORGNE, Christophe PAULY, Rachel BENOLIEL, Denis COUVRECHEL, Evelyne DA FONSECA, Fabien VALERA.

ABSENTS REPRESENTES :

Marie-Christine DORMOY donne pouvoir à Yvan FEMEL
Dannie VESIN donne pouvoir à Gilbert COQUILLET
Karine ROUSSEL donne pouvoir à Emmanuel GACHET

ABSENT EXCUSE:

Christian JOUAN

ABSENTE :

Sandrine MARQUES

SECRETAIRE : Marie-Hélène ESCUDIERE.

Accusé de réception en préfecture
094-219400538-20250213-2025-05-DE
Date de réception préfecture : 21/02/2025

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-19 et suivants ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.134-7, L. 153-15 et R. 153-5 ;
Vu la délibération du conseil de territoire n° CT2021.3/034 du 9 juin 2021 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et définissant les modalités de concertation ;
Vu la délibération conseil municipal n°2023-65 du 11 décembre 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir ;
Vu la délibération du conseil de territoire n° CT2023.5/096 du 13 décembre 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir ;
Vu la délibération du conseil de territoire n° CT2024.5/103-1 du 4 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation,
Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2024.5/103-2 du 4 décembre 2024 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir ;
Vu le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté est soumis à l'avis des communes membres de Grand Paris Sud Est Avenir qui doivent se prononcer dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet, en application des articles

Considérant que l'avis des communes sera joint au dossier soumis à enquête publique ;

Considérant que le projet de PLUi a été arrêté par délibération du conseil de territoire de Grand Paris Sud Est Avenir n°CT2024.5/103-2 du 4 décembre 2024 susvisée ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Gachet, 1^{er} Adjoint au Maire,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Article 1 : Emet un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté de Grand Paris Sud Est Avenir.

Article 2 : Demande à l'établissement public territorial Grand paris Sud Est Avenir de joindre la présente délibération au dossier soumis à enquête publique.

Article 3 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la poursuite de l'exécution de la présente délibération et à signer tout document y afférent.

Article 4 : Ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val de Marne
- Monsieur le Président de l'établissement public territorial Grand paris Sud Est Avenir

La délibération est adoptée à l'unanimité.

La secrétaire de séance,



Marie-Hélène ESCUDIERE



Le Maire

Yvan FEMEL



Accusé de réception en préfecture
094-219400688-20250213-2025-05-DE
Date de réception préfecture : 21/02/2025