EPINAY-SUR-SEINE

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Zone UB

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007
Modifié par délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2012

le Plan Local d'Urbanisme d'Epinay-sur-Seine

Zone UB

ARTICLE UB 1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 – Les constructions à destination industrielle.

1.2 – Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

1.3 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident, à l'exception de celles autorisés à l'article 2.

1.4 – Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m et d'une surface de plus de 100 m², à moins qu'ils ne soient nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

1.5 – Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

1.6 - Le changement de destination de commerces, restaurants ou artisanat situés à rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique, en logement.

1.7 – Les stations de lavage automobile.

1.8 – Les dépôts de véhicules hors d'usage.

1.9 – La construction ou l'extension des établissements difficilement évacuables au sens de la sécurité publique dans la zone de danger dû au phénomène BOIL-OVER autour des dépôts pétroliers représentée au document graphique n°5.1.

ARTICLE UB 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les parkings ou aires de stationnement, les ateliers d'entretien et de réparation d'automobiles, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies, et qu'ils n'entraînent pas de gêne pour le voisinage.

2.2 - Les installations techniques (climatisations, chaufferies…) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2.3 - L'extension ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existantes interdites à l'article 1, à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

2.4 - Les installations techniques directement liées à un service public ou d'intérêt collectif à condition que ne soient pas compromises les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, etc.)

2.5 - Les constructions, ouvrages ou installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation et les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient dévolues aux constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif (entre autre : service public ferroviaire ou liées à la réalisation et à l'exploitation du projet de Tangentielle Nord ou du projet de tramway) ou aux centres commerciaux.

2.6 - Les entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale, à condition que leur superficie soit inférieure à 250 m².

2.7 - La restauration, la transformation, l'extension ou la surélévation des bâtiments à protéger identifiés en application de l'article L 123-1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme, figurant au document graphique n°5.1 et à l'annexe n°3 du présent règlement du P.L.U., à condition de conserver ou restituer le caractère patrimonial et architectural des constructions concernées.

2.8 - Dans les secteurs de risques d'inondation, repérés sur le document graphique, les constructions sont autorisées à condition de respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation concernant les communes riveraines de la Seine dans le département de Seine-Saint-Denis, approuvé par arrêté préfectoral n°07-2104 du 21 juin 2007 (arrêté joint, avec la carte du zonage réglementaire du P.P.R.I., en annexe n°60).

Rappels

- Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°00-0784 du 13 mars 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Seine-Saint-Denis, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.

- Dans le secteur de protection des sources du site hydrominéral d'Enghien-les-Bains, toutes mesures doivent être prises pour éviter un risque de pollution ou de dégradation du gisement hydrominéral.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

3.1.1 – Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2 – Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

3.1.3 – Les dispositions du paragraphe 3.1.2 sont applicables aux constructions existantes. Toutefois, pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU dont les accès ne respectent pas ces dispositions, les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisant pas à une augmentation de la SHON de plus de 30 m² peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire les conditions d'accès existantes.

3.2 - Voirie

3.2.1 – La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m, avec une largeur minimum de chaussée de 5.50 m.

Cette emprise peut être réduite dans les cas suivants :

- circulation à sens unique ;
- passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée) ;
- voies d'une longueur inférieure à 50 m, desservant au plus 15 places de stationnement.

Toutefois, une largeur minimum de 3.50 m est exigée pour la chaussée.

3.2.2 – Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

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

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situés en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.2.1 – Eaux usées

4.2.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur. Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

4.2.1.2 – Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4.2.1.3 – Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usagées après le passage par un débourbeur déshuileur.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Rappel

- Ce raccordement sera obligatoire. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

4.2.2 – Eaux pluviales

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les techniques alternatives seront privilégiées en fonction des cas. Le débit de fuite admissible est fixé selon les préconisations en vigueur de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public de collecte existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les sur verses sont autorisées.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, …) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux.

Le raccordement à l'immeuble comportera un regard de façade. Ce dernier sera situé en limite de propriété, sous le domaine privé. Pour tenir compte de certains cas particuliers, des dérogations pourront être envisagées. Il reste cependant entendu que le service du contrôle ou de l'exploitation du réseau pourront accéder à ce regard de manière permanente.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débourbage, déshuilage, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales quand il existe, avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Rappel

- Tout projet d'assainissement devra être conforme au règlement sanitaire départemental, notamment à l'article 46.

- Tout projet se raccordant à un ouvrage départemental devra se conformer au règlement de l'assainissement en vigueur (règlement de l'assainissement départemental, …).

4.3 – Collecte des ordures ménagères

Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter un local pour le dépôt des ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif, conformément à l'arrêté préfectoral du 24 décembre 1980 portant Règlement Sanitaire Départemental de la Seine-Saint-Denis.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1 - Constructions nouvelles

Les façades principales des constructions doivent être implantées, sur leurs 3 premiers niveaux minimum :

soit à l'alignement soit en retrait de 4 m minimum.

En cas de retrait, la marge de recul sera traitée en espace vert, et clôturée à l'alignement ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions (et installations techniques) liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.1.1 – Route de St Leu, les façades principales des constructions doivent être implantées en retrait, dans une bande de 8 à 10 m par rapport à l'alignement.

6.1.2 – Chemin de halage, les façades principales des constructions doivent être implantées en retrait, avec un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement.

6.2 - Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés :

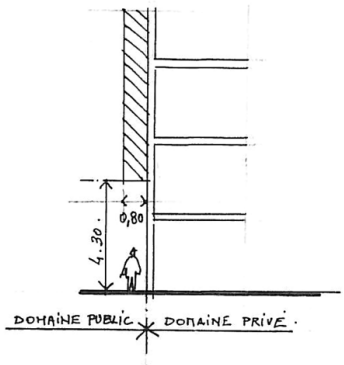
- soit en respectant les règles des constructions nouvelles
- soit en s'implantant de telle manière que les éléments de façade sur rue restent compris dans une bande définie par l'implantation de la façade de la construction existante et l'implantation obligatoire.

6.3 – Voies de chemin de fer

Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises ferroviaires dans le respect des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer.

6.4 – Saillies

Les saillies édifiées en surplomb des voies ouvertes à la circulation sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m depuis l'alignement et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.



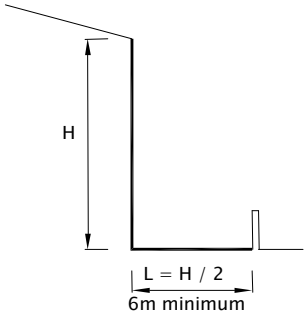
ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES DE FOND

7.1 – Constructions nouvelles

En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes :

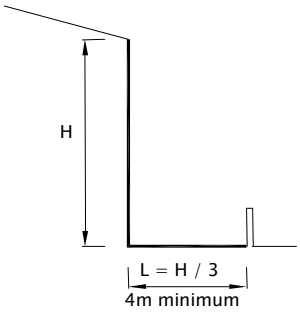
- En cas de vue directe, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 6 m.

L≥H/2 min. 6 m.



- En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 4 m.

L≥ (H/3) min. 4 m.



En cas d'implantation sur la limite séparative ou de fond, la construction doit présenter des murs aveugles.

7.1.1 – Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1.1.1 – Dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être implantées soit sur une des deux limites séparatives soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.

7.1.1.2 – Au-delà de la bande de 25 m par rapport à l'alignement

A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec le retrait défini précédemment.

7.1.2 – Implantation par rapport aux limites de fond

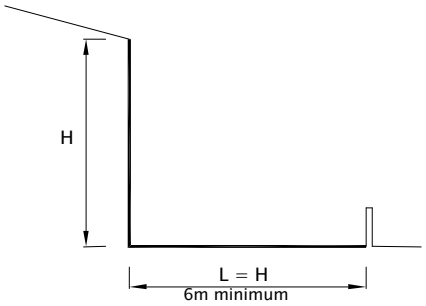
A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond, avec le retrait défini précédemment.

7.1.3 – Implantation des constructions en limite de zone UG

A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et de fond, en respectant les règles de prospect suivantes :

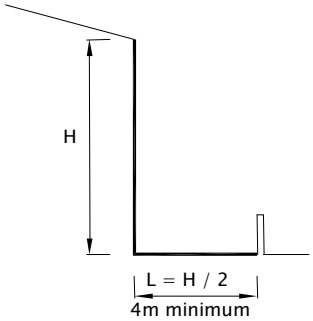
- En cas de vue directe, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale à la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 6 m.

L≥H min. 6 m.



- En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 4 m.

L≥ (H/2) min. 4 m.



En cas d'implantation des annexes sur la limite séparative ou de fond, la construction doit présenter des murs aveugles.

7.2 – Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés :

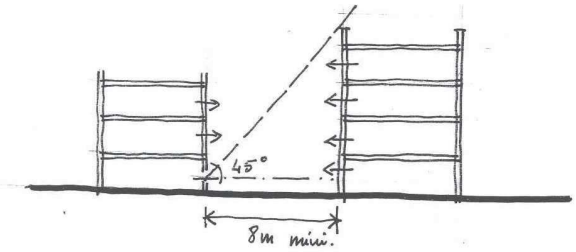
- soit en respectant les règles des constructions nouvelles
- soit en respectant les règles suivantes :
  - la distance par rapport à la limite séparative latérale et la limite de fond ne doit pas être diminuée ;
  - l'extension ne devra pas présenter de nouvelles baies par rapport aux limites séparatives sauf :
    - des baies dont la hauteur d'allège se situe à 1.90 m au moins au-dessus du plancher fini ;
    - des portes d'accès pleines donnant sur un dégagement situé à rez-de-chaussée ;
    - des baies situées à rez-de-chaussée qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, situé à une distance au moins égale à 8 m mesurés horizontalement ;
  - la hauteur de l'extension devra être inférieure ou égale à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Constructions nouvelles

8.1.1 – Vues directes

Les constructions comportant du logement doivent être implantées de manière que les vues directes ne soient masquées par aucune partie d'immeubles situés en vis à vis qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec un minimum de 8 m.

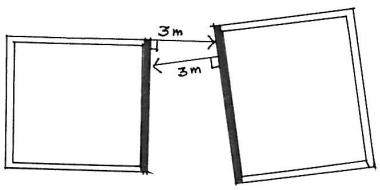


Les constructions ne comportant pas de logements situées en vis-à-vis doivent être implantées de manière que les vues directes ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 65° au-dessus du plan horizontal, avec un minimum de 6 m.

Toutefois, ces distances minimales de 6 et 8 m ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc.) d'une hauteur inférieure à 4 m sur 5 mètres de large maximum.

8.1.2 – Vues indirectes et murs aveugles

Les constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière et comportant des vues indirectes ou des murs aveugles doivent observer un recul minimum de 3 m mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade.



8.2 – Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement d'une construction existante, édifiée légalement et achevée à la date d'approbation du PLU, est autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

8.3 – Equipements publics ou d'intérêt collectif et installations techniques

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40%.

9.2 – Exception

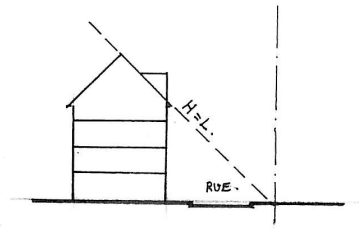
9.2.1 - L'emprise au sol des constructions liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 70%.

9.2.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les installations techniques nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.

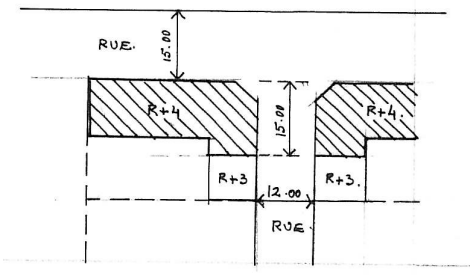
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Hauteur relative

10.1.1 - A l'exception des lucarnes disposées sur les rampants de toiture, la différence d'altitude (H) entre tout point du bâtiment projeté et le point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur doit être au plus égale à la distance horizontale (L) entre ces points (H ≤ L).



10.1.2 - A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large ; une tolérance de 2 m supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.



10.2 – Hauteur maximale

A l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est limitée à :

R+4+combles ou R+4+attique soit 18 m maximum.

10.3 – En limite de zone UG

Lorsque la limite entre la zone UB et la zone UG est une limite séparative ou de fond, dans une bande de 15 m comptée à partir de la limite avec la zone UG, la hauteur ne peut excéder :

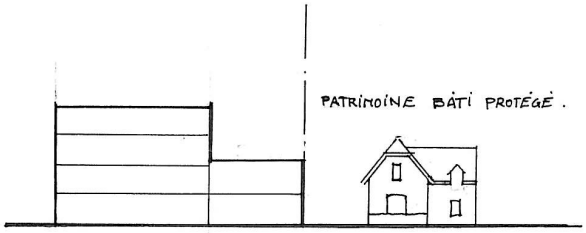
R+2 soit 9 m maximum.

à l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum.

La hauteur au faîtage des bâtiments comportant des toitures en pente peut excéder de 2 mètres les hauteurs ci-dessus, à condition que la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 9 m.

10.4 – Exception

Lorsque la construction est située au voisinage immédiat d'un élément de patrimoine bâti protégé repéré sur le document graphique, une réduction de hauteur de 2 niveaux maximum (soit 6 m) pourra être imposée sur tout ou partie de la construction.



10.5 – Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Clôtures

11.1.1 - Les clôtures sur rue, sur limite séparative et de fond ne peuvent excéder **2.30 m** et doivent être constituées par des grilles barreaudées en serrurerie, doublées ou non de haies vives.

Une partie pleine (mur bahut), dont la hauteur ne pourra excéder 0.90 m, est autorisée. Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0.90 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m pour les boîtiers d'électricité et de gaz, les boîtiers de téléphonie et pour les piliers de portail.

11.1.2 – Les clôtures entourant une construction (ou installation technique) liée aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes concernant la hauteur des clôtures.

11.1.3 – La rénovation des clôtures existantes est exonérée des règles précédentes sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur bahut et de la clôture. L'ensemble de la clôture devra présenter un aspect homogène.

11.2 – Façades sur rue

11.2.1 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.2.2 – Les matériaux, d'aspect briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades sur rue ou sur les clôtures.

11.2.3 – L'utilisation de revêtement d'aspect ondulé ou d'aspect « fibrociment » est interdite.

11.2.4 – Afin d'éviter une certaine monotonie architecturale sur les bâtiments de plus de 30 m de longueur, les façades donnant sur le domaine public devront comporter une diversité de matériaux, de modénatures ou de colorations.

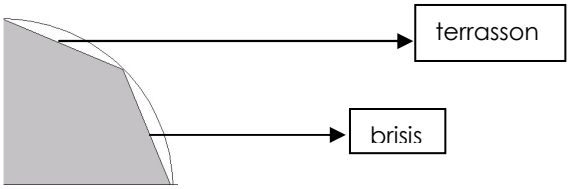
11.2.5 – Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision doit être réalisée en toiture et de manière à garantir, sinon la non-visiblité depuis le domaine public, du moins la meilleure intégration possible aux volumes en toiture.

11.3 - Toitures – Couvertures

11.3.1 – La réalisation de couvertures d'aspect tôles ondulées, nervurées, plaques de fibrociment ou de type bardeau d'asphalte est interdite ; ceci vaut, en particulier, pour les constructions annexes. Les couvertures en bac acier ou présentant un aspect similaire sont interdites sur les constructions à usage de logement.

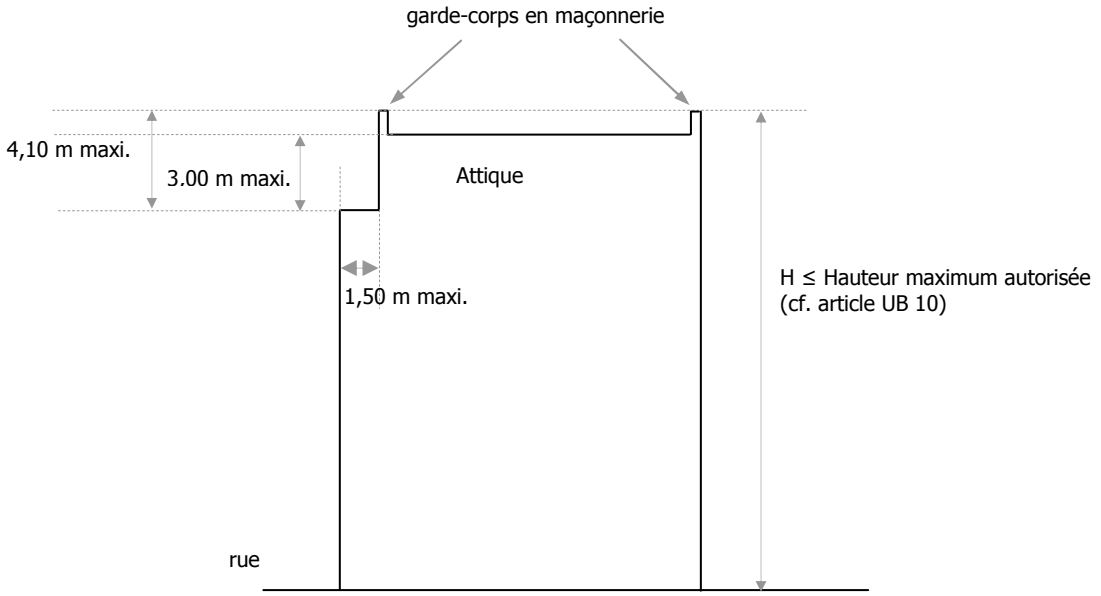
11.3.2 – La pente des toitures en tuile ou en ardoise autres que Mansart doit être comprise entre 25°et 45°. Toutefois, pour les extensions de constructions existantes dont la pente des toitures ne respecte pas cette disposition, les extensions de toitures peuvent se faire avec la même pente que celle de la toiture existante.

11.3.3 – Les toitures Mansart doivent s'inscrire dans un arc de cercle conforme au croquis suivant :



Le terrasson doit comporter une pente de 10% minimum.

11.3.4 - Les attiques doivent avoir un retrait de 1.50 m minimum par rapport à la façade sur rue et ne doivent pas dépasser une hauteur de 3 m maximum.
Lorsque le garde-corps de la toiture terrasse est réalisé en maçonnerie, en continuité de la façade de l'attique, la hauteur totale est limitée à 4,10 m.



11.3.5 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer harmonieusement à la construction.

11.4 – Patrimoine remarquable

La restauration ou la transformation des bâtiments à protéger identifiés en application de l'article L 123-1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme, figurant au document graphique n°5.1 et à l'annexe n°3 du présent règlement du P.L.U. , ainsi que leur extension ou surélévation, doivent conserver ou restituer le caractère patrimonial et architectural des constructions concernées.

11.5 – Saillies sur façades en recul

Les saillies sur façades en recul sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 2.50 m sur le plan de la façade.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

12.1 – Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum :
- une largeur de 2.50 m,
- une longueur de 5 m,
- et une superficie de 20 m², y compris les accès.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur doit réaliser les emplacements manquants au regard de la norme applicable (cf. alinéa 12.2 ci-après) sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m du terrain des constructions projetées.

Nota : les résultats en nombre de places découlant des normes suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.2 – Normes de stationnement

Type d'occupation	*Norme*	*Observations et exceptions*
Habitation	1 place de stationnement par 60 m² SHON (avec 1 place minimum par logement)	Logements locatifs aidés : 1 place par logement Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension d'habitation existant à la date d'approbation du PLU sous réserve que leur SHON ne soit pas augmentée de plus de 30 m² par logement et sans diminution du nombre de places existant avant l'opération.
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 50 m² SHON	1 place/75 m² de SHON dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway, rayon tracé à partir de leur entrée principale. Dans le cas d'une extension d'immeuble de bureaux inférieure à 100 m² SHON ou inférieure à 20% de la SHON existante, il devra être réalisé 15 places de stationnement pour 1000 m² SHON créée, sans diminution du nombre de places existant avant l'opération.
Artisanat	1 place de stationnement pour 40 m² SHON avec un minimum d'1 place	
Industries	➢ Installation < 300 m² SHON = 0.6 place de stationnement pour 100 m² SHON ➢ Installation ≥ 300 m² SHON = 1 place de stationnement pour 100 m² SHON	Dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway, rayon tracé à partir de leur entrée principale : ➢ Installation < 300 m² SHON = 0.4 place de stationnement pour 100 m² SHON ➢ Installation ≥ 300 m² SHON = 0.6 place de stationnement pour 100 m² SHON
Entrepôts	0.4 place de stationnement pour 100 m² de SHON	
Commerces, restaurants	➢ Surface commerciale < 250 m² SHON = pas de norme ➢ Surface commerciale ≥ 250 m² SHON = 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON	Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20% de surface de SHON (50 % de surface de SHON sur les axes commerciaux repérés sur le document graphique), sans diminution du nombre de places existant avant l'opération.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0.5 place par chambre au-delà de 40 chambres	Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.
Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants	1 place de stationnement pour 5 chambres	
Résidences pour étudiants	➢ Résidence de moins de 50 chambres = 1 place de stationnement par 30 m² de SHON ➢ Résidence de 50 chambres ou plus= 1 place de stationnement pour 5 chambres	
Foyers pour personnes âgées	1 place de stationnement pour 8 logements	
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place de stationnement pour 3 lits	
Etablissements scolaires	➢ du premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe ➢ du second degré : 1 place de stationnement par salle de classe ➢ enseignement supérieur : - IUT : 1 place pour 5 étudiants - Université : 1 place pour 15 étudiants	Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs. Une classe correspond à un groupe d'élèves.
Equipements cultuels et associatifs	1 place de stationnement pour 10 m² de SHON	
Salles de spectacles, stades	1 place de stationnement pour 15 places assises	

12.3 – Equipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places relatif aux autres constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif non prévues ci-dessus doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

12.4 – Stationnement deux-roues et autres

12.4.1 – Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, poussettes, calculé sur la base de 0.5 m² par logement.

12.4.2 – Toute construction de bureaux devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, calculé sur la base de 1 m² pour 350 m² de SHON.

12.4.3 – Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les autres destination (commerce, artisanat, industrie, entrepôt, …), le nombre de places de stationnement destiné aux cycles ou deux-roues, doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques correspondant aux besoins de la construction.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces verts

13.1.1 – Constructions nouvelles

13.1.1.1 - **35% minimum** de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

13.1.1.2 –Les plantations à réaliser sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de 60 cm minimum.

Les dalles situées à plus de 1 m par rapport au terrain naturel ne sont pas comptabilisées dans les normes d'espaces verts.

13.1.2 – Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante, édifiée légalement et achevée à la date d'approbation du PLU, mais qui ne respecterait pas l'article 13.1.1, est autorisée à condition que l'extension soit au plus égale à 30% de la SHON existante et que les espaces verts existant situés hors emprise de l'extension soient conservés.

13.2 – Plantations

13.2.1 – Plantations des espaces libres

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non construits au dessus du sol (y compris les espaces verts), doivent comporter un minimum d'arbres, à raison de :

- soit 1 arbre de 3ème grandeur (cf. définition) par tranche entière d'espace libre inférieure à 100 m² ;
- soit 1 arbre de 2ème grandeur par tranche entière d'espace libre de 250 m² ;
- soit 1 arbre de 1ère grandeur par tranche entière d'espace libre de 400 m².

13.2.2 – Plantations des aires de stationnement

13.2.2.1 – Les aires de stationnement doivent être plantées, au choix, d'arbres de 2ème grandeur tous les 4 emplacements ou d'arbres de 1ère grandeur tous les 6 emplacements.

13.2.2.2 – La surface des aires de stationnement ne peut être en aucun cas décomptée de celle correspondant au pourcentage d'espaces verts.

13.3 - Equipements publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Annexes du règlement

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Accès
L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

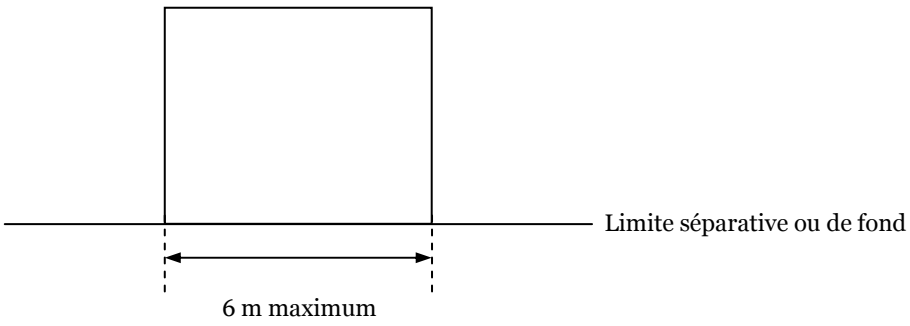
Acrotère
Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.

Affouillement de sol
Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m, sauf ceux nécessaire aux constructions et aménagements paysagers.

Alignement
L'alignement correspond à la limite entre le domaine public existant ou futur, ou la voie privée ouverte à la circulation, et le terrain concerné.

Annexe
Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que celui de la construction principale. Il n'est affecté ni à l'habitation ni à l'activité (bureau, artisanat, commerce, industrie, ...) et ne peut être occupé à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc.) doit :
- avoir une hauteur inférieure à 4 m ;
- avoir une implantation sur limite séparative ou de fond maximale de 6 m ;
- avoir une surface maximale de 30 m² ;
- être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

Cas d'une implantation d'une annexe en limite séparative :



Arbres de 1ère grandeur : arbre d'une hauteur de 25 m et plus à l'âge adulte.
Pour des exemples, se référer au Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères.

Arbres de 2ème grandeur : arbre d'une hauteur comprise entre 10 et 25 m à l'âge adulte.
Pour des exemples, se référer au Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères.

Arbres de 3ème grandeur : arbre d'une hauteur inférieure à 10 m à l'âge adulte.
Pour des exemples, se référer au Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères.

Baie (ou ouverture ou percement)
Tout vide traversant une paroi, principalement les portes et fenêtres.

Classe
Une classe correspond à un groupe d'élèves.

Coefficient d'occupation des sols (COS)
C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) maximale sur le terrain concerné et la superficie du terrain (ou propriété foncière).
Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le COS est égal à 0.30, il pourra être construit : 1 000 x 0.30 = 300 m² de plancher SHON.

Constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées…
- les établissements d'action sociale
- les résidences sociales
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, …) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs…)
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions

Edicules
Construction annexe ou secondaire au sommet d'un édifice.

Egout du toit
On mesure le point « égout du toit » comme le point le plus haut de la partie verticale de la façade considérée.

Emprise au sol
L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée par le bâtiment (projection au sol du bâti) et la surface de la parcelle.

Emprises publiques
Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et peuvent être assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées,
- des lignes de métro et tramways,
- des cours d'eau,
- du rivage de la mer,
- des canaux, des jardins publics…

Espace de pleine terre
Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction y compris dans le sous-sol.

Espaces paysagers
Les espaces paysagers doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité. Ils peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, mais ne peuvent comprendre des aires de stationnement, d'aménagement de voirie, ou de revêtements à base de produits bitumeux.

Exhaussement de sol
Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m, sauf ceux nécessaire aux constructions et aménagements paysagers.

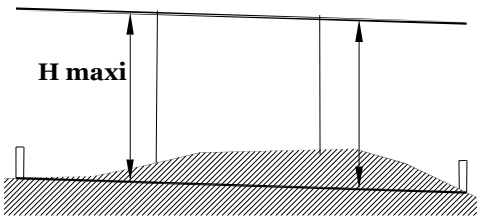
Façade principale
Face extérieure d'allure verticale d'un bâtiment et comportant des vues principales.

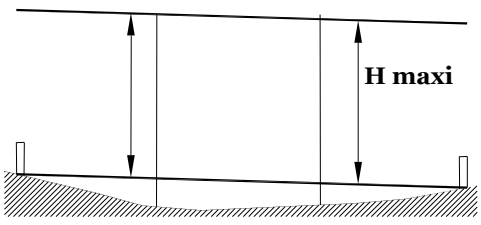
Hauteur maximale
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

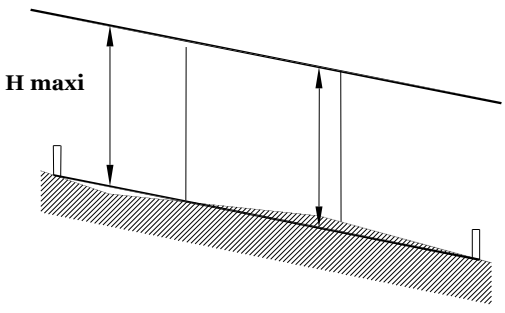
Hauteur relative
La hauteur des constructions est également limitée en fonction de la distance par rapport à l'alignement opposé.

Hauteur dans le cas d'une distance par rapport aux limites séparatives (article 7)
La distance est définie par rapport à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Hauteur de référence
L'altitude de référence pour le calcul des hauteurs des bâtiments sur rue est prise parallèlement au niveau fini du trottoir lorsqu'il existe ou de la voie. Pour les constructions arrières, leur hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel pris en tout point des limites séparatives.



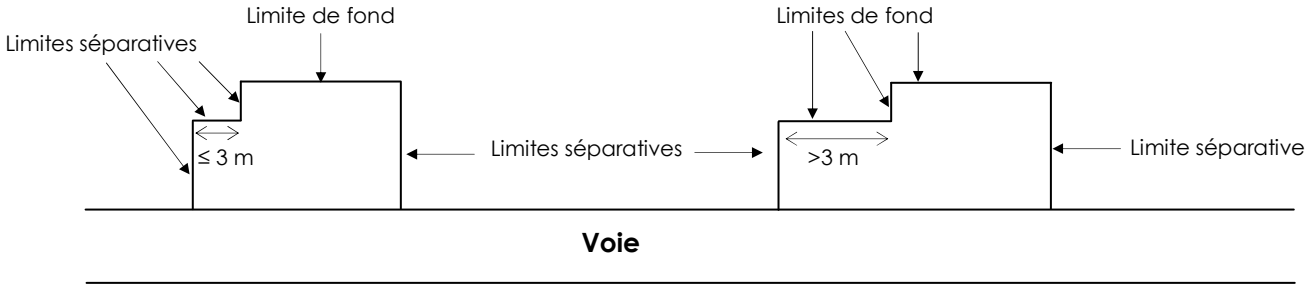




Limite de fond
C'est une limite qui n'a aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

Limite séparative
C'est la limite de propriété qui conduit à l'alignement.
Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

Illustration des limites séparatives et des limites de fond



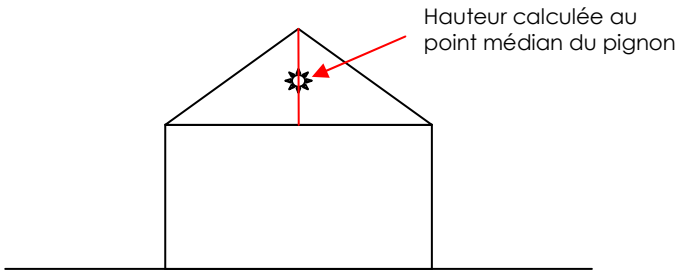
Marge de reculement
Il s'agit d'un espace ne pouvant recevoir aucune construction ni en élévation (hors saillie) ni en sous-sol.

Mur aveugle
Il s'agit d'un mur ne comportant pas de baie.

Pignon
Partie supérieure d'un mur de bâtiment, dont les côtés sont dirigés suivant les pentes d'un comble à un ou deux égouts.

Calcul de la hauteur en cas de pignon

En cas de pignon, la hauteur est mesurée au point médian entre l'égout du toit et le faîtage.



Profondeur
Longueur de la construction mesurée au droit de la limite séparative.

Prospect
En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre de ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé de la voie.

Saillie
On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction.

Surface hors œuvre brute (SHOB)
C'est la surface globale du bâtiment, obtenue en additionnant les surfaces globales de chaque niveau : planchers y compris balcons, toitures-terrasses, loggias, épaisseur des murs et des cloisons. Ce calcul est ainsi défini par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme : la SHOB « est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. »

Surface de plancher hors œuvre nette (SHON)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors oeuvre brute) après déduction :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (ne servant qu'à la circulation ; ex : porche, passage sous immeuble, ...),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production,
- des surfaces affectées à la réalisation; dans la cadre de la réfection d'immeuble à destination d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de **5 m²** par logement,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n°90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette.

Terrain naturel
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Unité foncière
C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, l'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Toit terrasse
Toit plat ou avec une pente inférieure à 10%, qu'il soit accessible ou non.

Vue directe
C'est une vue au droit d'une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail. Elle est représentée par un rectangle de la largeur de la baie.

Vue indirecte
Il s'agit :
- des baies dont la hauteur d'allège se situe à 1.90 m au moins au-dessus du plancher fini ;
- des portes d'accès pleines donnant sur un dégagement situé à rez-de-chaussée ;
- des baies situées à rez-de-chaussée qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, situé à une distance au moins égale à 8 m mesurés horizontalement;
- des pavés de verre ;
- des jours de souffrance.

ANNEXE 2 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES EN ZONE UG

ACACIAS rue des	entre 2 m et 4 m
ALFRED DE MUSSET rue	4 m
ALICE villa	Entre l'alignement et 10 m
ALLIES rue des	
partie nord/sud :	
du n°64 au n°78 et du n°53 au n°69 :	recul minimum de 1.50 m
partie est/ouest :	
du n°1 au n°51 et du n°8 au n°62 :	entre 4 et 7 m
AMPERE rue	entre 2.50 m et 3 m
ANDRE CHENIER rue	
côté impair :	entre 2 m et 4 m
ANDRE DIEZ rue	
côté pair :	2 m
côté impair :	entre 4 m et 7 m
ANTOINE BOURDELLE rue	recul minimum de 2 m
ARGENTEUIL route	recul minimum de 4 m
AUGUSTINE villa	entre l'alignement et 10 m
BEATUS rue des	
côté impair :	entre l'alignement et 10 m
côté pair :	entre 4 m et 7 m
BEL-AIR villa du	2 m
BERTHE rue	entre l'alignement et 10 m
BLACK impasse	entre l'alignement et 10 m
BLANCHE villa	entre l'alignement et 10 m
BRANLY rue	entre 2 m et 3 m
BULOZ rue	2 m
CHAPPE rue	entre l'alignement et 4 m
CHAPTAL rue	entre 2 m et 4 m
CHARLES villa	entre 2.50 m et 3 m
CHEYSSON impasse	3 m
COMBAT villa du	
côté pair :	2 m
côté impair :	entre 4 m et 7 m
COTE rue de la	entre l'alignement et 10 m
DIX HUIT JUIN 1940 avenue du	alignement
ECONDEAUX rue des	
partie sud/est du n°4 et n°14	recul minimum de 6 m
ENGHIEN avenue d'	entre 5 m et 10 m
ERNESTINE rue	entre 1 m et 3 m
FAUVEAU avenue	entre 2 m et 4 m
FLEURS impasse des	entre l'alignement et 10 m
FOCH boulevard	
côté impair du n°13 au n°31 :	entre 2 m et 4 m
GAMBETTA rue	entre 2 m et 3 m
GENEVIEVE rue	
côté pair :	3 m
côté impair :	entre l'alignement et 10 m
GEORGETTE villa	entre alignement et 10 m
GERARD LENOIR rue	entre alignement et 10 m
GOSSET rue	
côté impair :	entre l'alignement et 10 m
côté pair :	entre 4 m et 7 m

GOUNOD rue	
côté pair 4 m	
GRANDEL rue	
n°36 :	à l'alignement
le reste :	entre 4 m et 7 m
GRISET rue	entre l'alignement et 2 m
HALAGE chemin de	entre alignement et 15 m
HENRIETTE villa	entre l'alignement et 10 m
HENRI PERONNET rue	
côté impair :	entre l'alignement et 10 m
côté pair :	entre 4 m et 7 m
du n°2 à 22 :	entre l'alignement et 10 m
HENRI POINCARE rue	entre 1 m et 2 m
JEAN-BAPTISTE CLEMENT rue	recul minimum de 4 m
JEAN JAURES avenue	entre 5 m et 8 m
JEAN MERMOZ rue	
côté sud du n° 1 au n°45 :	entre 3 m et 5 m
côté nord :	entre l'alignement et 10 m
JOFFRE avenue	
côté pair du n°32 à 54 :	à l'alignement
JULES GRIVELET rue	4 m
LAMARTINE rue	4 m
LAVOISIER rue	entre l'alignement et 3 m
LECORDIER villa	entre l'alignement et 10 m
LEGUILLON rue	entre l'alignement et 10 m
LILAS rue des	entre l'alignement et 10 m
LOUISETTE villa	entre l'alignement et 10m
MAGNIER villa	recul minimum de 2 m
MAUPAS villa des	4 m
MAURICE rue	entre 3 m et 4 m
MOBILES rue des	3 m
MONRIBOT rue	4 m
MULOT rue	entre l'alignement et 10 m
NICOLAS villa	entre 3 m et 3.50 m
NOEL rue	entre l'alignement et 10 m
NOUVELLE GARE place de la	à l'alignement
PARIS rue de	à l'alignement
PIERRE LEFEVRE rue	entre 2 m et 4 m
PIERRE LIHOU impasse	entre 6 m et 7 m
QUESTROY avenue	recul minimum de 6 m
RENEE villa	entre l'alignement et 10 m
REPUBLIQUE avenue de la	
n°54 à 84 :	4 m
n°90 à 112 :	2 m
n°111 à 139 :	entre 4 m et 7 m
n°181 à 193 :	entre l'alignement et 10 m
SAINT-LEU route de	recul minimum de 5 m
SAINT -MARC rue	entre 2 m et 4 m
SAULES rue des	recul minimum de 4 m
SOLIDARITE rue de la	entre l'alignement et 3 m
TERRASSE rue de la	4 m
TILLET rue	entre l'alignement et 10 m
UNION rue de l'	entre 1.50 m et 2.50 m
VAN GOGH rue	7 m
VICTOR HUGO rue	entre 2 m et 4 m

ANNEXE 3 : LISTE DU PATRIMOINE REMARQUABLE

Identification du patrimoine bâti d'intérêt architectural repéré au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

1. Gare RER C, Place de la Nouvelle Gare
2. Château des Béatus, 8 avenue de la République
3. Anciens Communs Des Béatus, 2-4 avenue de la République
4. Pavillon de Musique, 10 avenue de la République
5. Maison Rose Bertin, 13 rue Guynemer
6. Hôtel de Ville, 1-3 rue Quétigny
7. Annexe Mairie, 1 rue Mulot
8. DAC (Direction des Affaires Culturelles), 3, rue Mulot
9. Studios Eclair (pavillons d'entrée, corps de ferme, bâtiment des studios), 10 rue du Mont
10. Ancienne Maison de vigneron, 8 rue du Mont
11. Pavillon 2, Rue Monribot
12. Pavillon 4, Rue Monribot
13. Pavillon 6, Rue Monribot
14. Pavillon 8, Rue Monribot
15. Pavillon 10, Rue Monribot
16. Pavillon 12, Rue Monribot
17. Eglise Saint Médard, rue de l'Eglise
18. Presbytère de la paroisse Saint Médard, 8 à 10 rue de l'Eglise
19. Buanderie de la Reine, 4 boulevard Foch
20. Billard Nicolas, 80 avenue de la République
21. Salle des Fêtes de la Cité Jardin Blumenthal, Place Jacques Blumenthal
22. Eglise Notre Dame des Missions, 102 avenue Joffre
23. Eglise Saint Patrice, 19 rue Felix Merlin
24. Tour Obélisque, Cité d'Orgemont, rue Felix Merlin
25. Usine Mokarex (Cheminée et bâtiment principal), 93-97 rue Jean Jaurès