



Vu et adopté conformément à la délibération n°

Enregistré à la Préfecture des Hauts-de-Seine le

MODIFICATION n°2 du PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION ADDITIF ET NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

I.	La modification n°2 du PLU : Le préambule	3
I.1.	Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Puteaux.....	3
I.2.	Les objectifs et la procédure de modification du PLU	3
I.3.	La composition du dossier.....	6
II.	La modification n°2 du PLU : Le complément au rapport de présentation.....	7
II.1.	La population.....	7
II.2.	Le logement	9
III.	La modification n°2 du PLU : Les évolutions apportées et leurs justifications.....	10
III.1.	Les modifications apportées au plan de zonage	10
III.2.	Les modifications apportées au règlement	46
IV.	Les incidences environnementales.....	63

I. La modification n°2 du PLU : Le préambule

I.1. Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Puteaux

La ville de Puteaux fait partie de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense (POLD) qui détient la compétence d'élaboration et d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

La révision générale du PLU de Puteaux a été approuvée par une Délibération du Conseil Territorial le 29 septembre 2016. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 approuvé par le Conseil Territorial le 26 mars 2019.

I.2. Les objectifs et la procédure de modification du PLU

A/ Adaptation du zonage en fonction des caractéristiques urbaines du secteur et de ses environnements :

A-1 Le secteur UAa est étendu au périmètre délimité par les rues Parmentier, Gérhard, Richard Wallace, Jean Jaurès et Godefroy, présentant également les caractéristiques urbaines du Vieux Puteaux.

A-2 Le secteur rue des Pavillons est un espace de transition entre les zones UAb (zone mixte du front bâti du Quai de Seine) et UA (zone générale de la ville, majoritairement d'habitat collectif). Il est donc créé une sous-zone UAb2 et la règle de hauteur dans la zone UAb est précisée pour les bâtiments mixtes.

A-3 Un terrain enclavé au bout de l'impasse rue Sadi Carnot dans un secteur majoritairement pavillonnaire est classé en zone UD.

B/ Complétude de la liste des bâtiments à protéger, présentant un intérêt patrimonial, architectural ou urbain

Une trentaine d'adresses est ajoutée à la liste des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, architectural ou urbain.

Il s'agit pour de nombreuses adresses d'assurer la préservation d'un alignement continu d'un bâti pavillonnaire avec jardin ou cour sur rue assurant un recul et une respiration dans un milieu urbain très dense.

C/ Complétude ou modification de certains articles des zones UA, UD et UL

Dans le cadre de la volonté de limiter les vues directes et de préserver les espaces verts existants en coeurs d'îlots, les articles 7 (relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et articles 9 (relatif à l'emprise au sol) et 13 (relatif aux espaces verts) sont modifiés ou complétés.

D/ Après suppression des ZAC du Théâtre et Pressensé aujourd'hui achevées, adaptation du Zonage en fonction de leur vocation principale, leur morphologie et leurs environnements

Les Zones d'Aménagement Concertées « Pressensé » et « THEATRE » sont clôturées et leur zonage modifié en fonction de leur vocation, leur morphologie et leur environnement.

E/ Adaptation des articles 2 et 8 du règlement de la zone UB, correspondant à l'axe historique de La Défense en vue de projets de réhabilitation des espaces sous-dalle

Le règlement de la zone UB est adapté afin de pouvoir valoriser les espaces et volumes existants sous la dalle de La Défense.
Enfin, l'écriture de certains articles des zones UE et UB sera précisée à la demande du pôle ADS de la DRIEA.

F/ Préservation du caractère vert de l'Île de Puteaux

Les articles 8, 9 et 10 sont adaptés dans l'objectif de préserver les espaces verts de l'île de Puteaux.

Les objectifs de ces évolutions sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de Puteaux, définie dans le PADD approuvé en septembre 2016.

Les évolutions envisagées ne portent que sur le règlement et le plan de zonage, et ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

Les objectifs de ces évolutions sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de Puteaux, définie dans le PADD approuvé en septembre 2016.

Les évolutions envisagées ne portent que sur le règlement et le plan de zonage, et ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté

La procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme entre dans le champ d'application de la modification de droit commun régie par les articles L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet l'article L.153-41 dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

I.3. La composition du dossier

Le dossier de modification n°2 du PLU contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le PLU approuvé le 29 septembre 2016 et modifié le 26 mars 2019 :

- Une notice explicative et un additif au rapport de présentation,
- Le règlement modifié,
- Le document graphique modifié,
- L'avis de la MRAE qui dispense la modification n°2 du PLU d'évaluation environnementale, par décision n°MRAe 92-022-2019.

Les autres pièces du PLU restent inchangées (rapport de présentation, PADD, OAP, annexes).

II. La modification n°2 du PLU : Le complément au rapport de présentation

Les informations contenues dans la partie 1 du rapport de présentation ne sont pas modifiées. Des compléments sont apportés par rapport aux chapitres « 5.1. L'évolution de la population » et « 8.1. Le parc de logements : évolution et structure » afin d'apporter des chiffres plus récents.

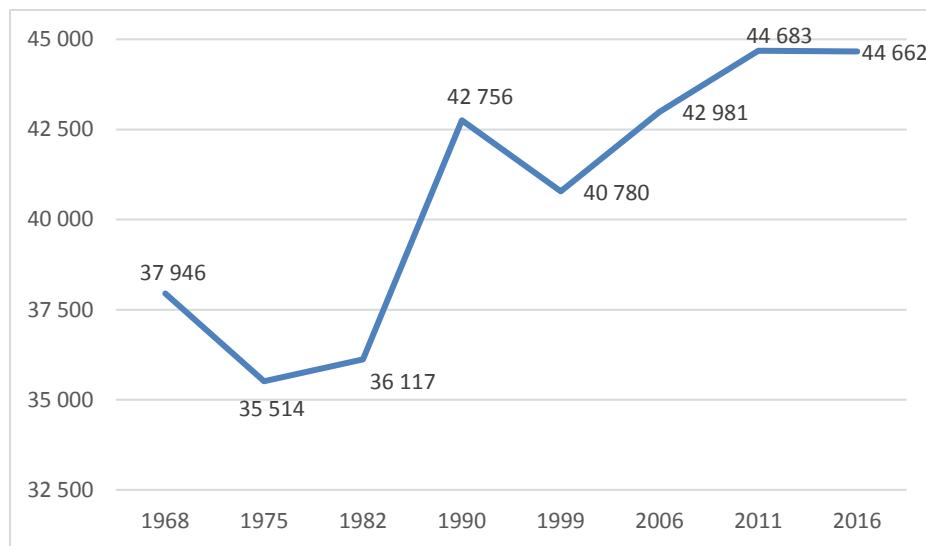
II.1. La population

La commune de Puteaux compte en 2016, recensement de la population entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019, 44 941 habitants. Ce chiffre regroupe au sens de l'INSEE, la population municipale : 44 662 habitants et la population comptée à part (279 habitants). La population comptée à part correspond aux personnes dont la résidence habituelle est située dans une autre commune, mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune. Ce sont par exemple les étudiants de moins de 25 ans. La population municipale correspond aux personnes qui ont leur résidence habituelle sur le territoire de la commune. La population municipale est celle utilisée pour la réalisation des statistiques.

Ce dernier recensement vient compléter la courbe et les tendances exposées dans le rapport de présentation approuvé en 2016.

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	39 640	37 946	35 514	36 117	42 756	40 780	42 981	44 683	44 662

Sources : Insee, RP1962 à 1999 dénominvements, RP2006 au RP2016 exploitations principales



Rappel du rapport de présentation approuvé en 2016 :

« L'examen des résultats des différents recensements réalisés par l'INSEE depuis 1962 montre que la population de PUTEAUX a connu d'importantes variations avant d'atteindre ce niveau qui demeure le plus élevé :

- Les grandes démolitions de l'ancien quartier de La Défense ont entraîné une perte de plusieurs milliers d'habitants entre 1962 et 1982, représentant une diminution de près de - 9 % de la population,
- Entre 1982 et 1990, les nouvelles constructions de logements ont permis une hausse de + 6 639 habitants (soit environ + 18,4 %),
- Entre 1990 et 1999, la population de la commune diminue à nouveau, mais ce mouvement reste toutefois faible (- 4,6 %) et est essentiellement dû à la baisse de la taille des ménages durant cette période. »

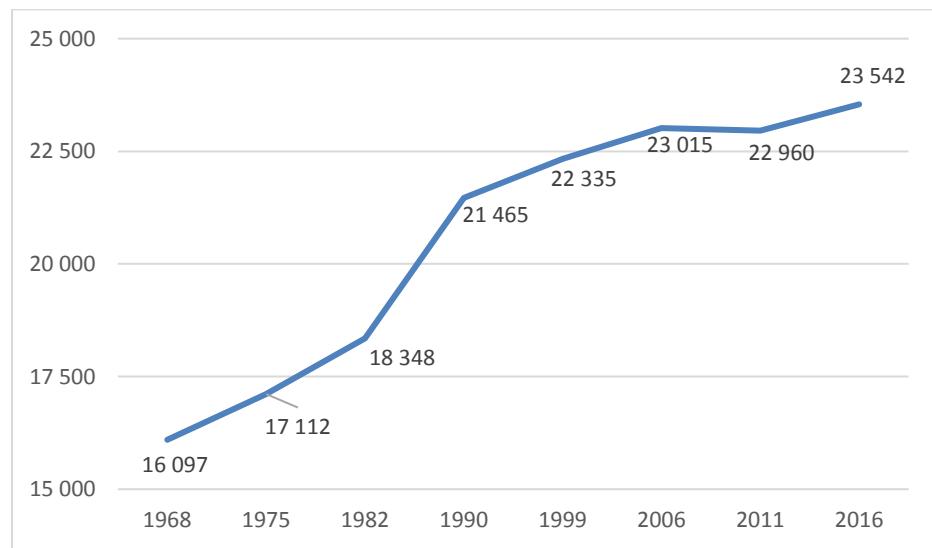
Sur la dernière période 2011-2016 la population est restée stable. Sur cette période le solde naturel est positif et compense le solde migratoire qui est négatif.

II.2. Le logement

Le parc de logements à Puteaux compte 23 542 logements en 2016. Ce dernier recensement vient compléter la courbe et confirmer les tendances exposées dans le rapport de présentation approuvé en 2016.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Logements	16 097	17 112	18 348	21 465	22 335	23 015	22 960	23 542

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales



Le nombre de logements sur le territoire de Puteaux est en constante augmentation depuis 1968, pour atteindre un maximum en 2016.

III. La modification n°2 du PLU : Les évolutions apportées et leurs justifications

III.1. Les modifications apportées au plan de zonage

1. Préservation de 32 bâtiments supplémentaires dont 4 ensembles pavillonnaires au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme

Compte tenu des différentes caractéristiques du territoire de Puteaux, il est apparu important dans le cadre de la modification N° 1 du PLU de préserver un bâti ancien datant globalement de la fin du XIXème siècle/début du XXème siècle, et des bâtiments au caractère architectural marqué, bâti disséminé dans la ville, ou créant des alignements cohérents, qui disparaissent avec la très forte pression foncière.

Ces préservations portent sur l'aspect architectural des constructions, caractéristiques de leur période de construction, identitaires du paysage urbain de la ville de Puteaux et permettent dans la majorité des cas, une constructibilité encadrée, autorisant l'adaptation du logement, son évolution aux nouveaux besoins.

L'enjeu municipal est de conserver la mémoire de l'histoire communale mais également de préserver des points d'accroche pour valoriser le paysage urbain environnant.

Ce bâti participe à l'identité des quartiers, à la mixité sociale et fonctionnelle, et cette disposition ne nuit pas au renouvellement urbain de la Ville de Puteaux, qui, depuis de nombreuses années, avec une production de 1 393 logements depuis 2016 et une prévision de 2 700 logements pour fin 2023, est une ville bâtieuse.

La présente modification N°2 poursuit cet enjeu municipal de préserver 32 marqueurs supplémentaires de l'histoire urbaine de Puteaux. Cet inventaire supplémentaire s'est appuyé sur une étude architecturale menée par un architecte conseil pour notamment décrire l'intérêt des 32 bâtiments à protéger et inscrire des protections et préconisations architecturales.

Ces constructions doivent être protégées sous le régime spécialement prévu à cet effet à l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Cette inscription se matérialise au plan de zonage par :

- Une lettrine verte : indice de numéro d'ordre tel que retenu à l'annexe H
- Une trame : hachure verte en superposition de l'immeuble protégé.

Liste des bâtiments protégés

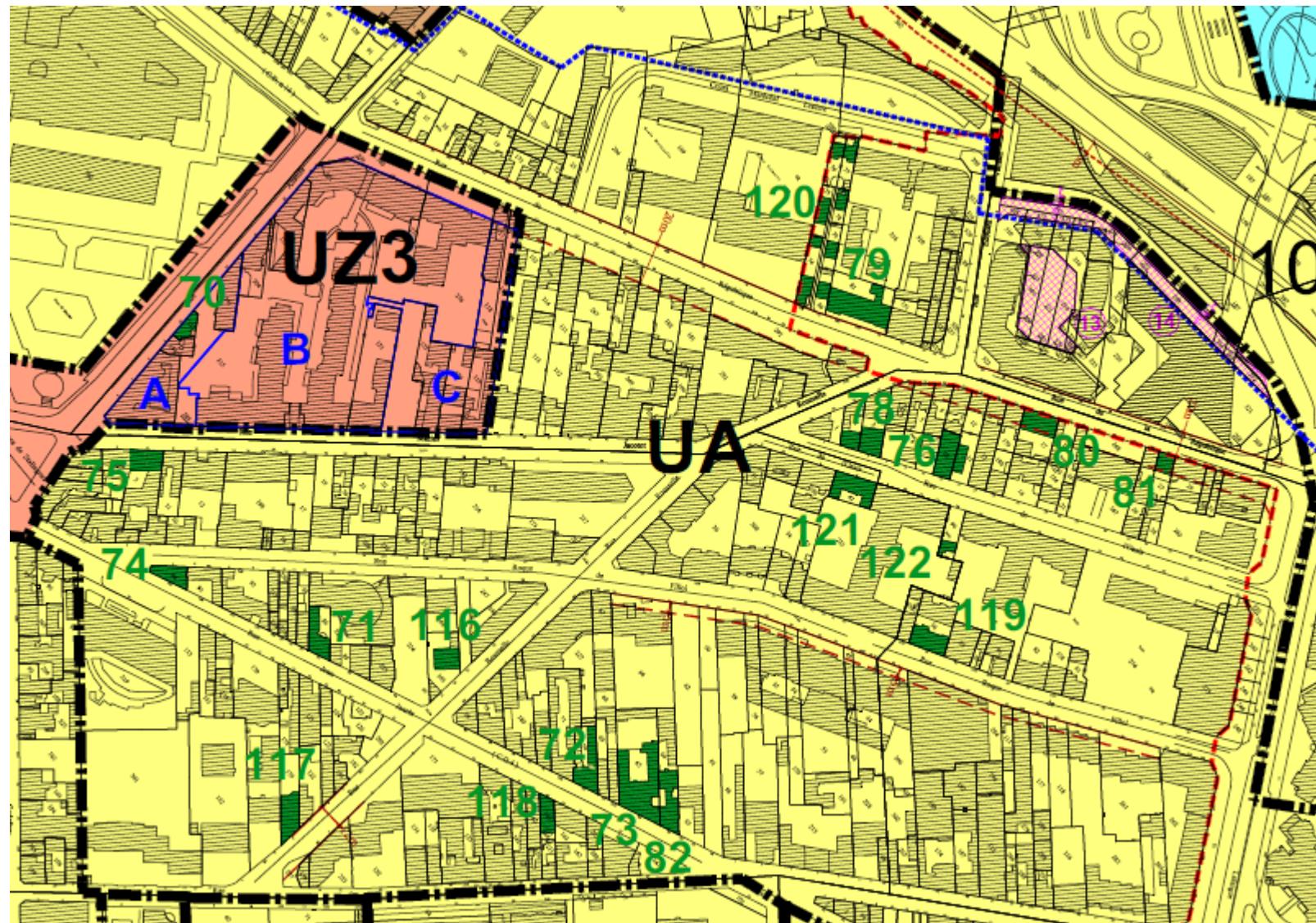


*Le n° d'ordre renvoie au numéro d'indice sur le plan de Zonage
(cf. plan de zonage page suivante)*

N°	Identification du bien	Localisation
QUARTIER REPUBLIQUE		
116	Immeuble	17-19 rue Rousselle
117	Immeuble	5-7 rue Rousselle
118	Immeuble	47 rue Jean Jaurès
119	Immeuble	45 rue Roque de Fillol
120	Maisons	72-72bis rue de la République
121	Immeuble	6 rue de l'Oasis
122	Maison	14 rue de l'Oasis
QUARTIER BERGERES-MOULIN		
123	Maison	1 rue Cartault
124	Maison	3 rue Cartault
125	Maison	5 rue Cartault
126	Maison	7 rue Cartault - 2 rue Pasteur
127	Immeuble	8 rue Cartault
128	Maison	9 rue Cartault
129	Maison	11 rue Cartault
130	Maison	13 rue Cartault
131	Maison	17 rue Cartault
132	Maison	18 rue Cartault
133	Maison	20 rue Cartault
134	Maison	28 rue Cartault
135	Maison	27 rue Cartault
136	Maison	30 rue Cartault
137	Maison	32 rue Cartault
138	Maison	34 rue Cartault

139	Maison	36 rue Cartault
140	Maison	42 rue des Bas Rogers
141	Maisons	21-23 rue Bernard de Palissy
142	Maisons	25, 29, 33 et 35 rue Bernard de Palissy
143	Maisons	37, 39 et 41 rue Bernard de Palissy
VIEUX PUTEAUX		
144	Immeuble	4-6 rue Agathe
145	Maison	8 rue Agathe
146	Maison	55 rue Voltaire
147	Maison	20 rue Parmentier

Les 7 bâtiments supplémentaires dans le quartier de la République à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme sont les numéros : 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122.



116



Localisation : 17-19 rue Rousselle

N° cadastre : 628 n°165

Époque de construction : fin XIXème, début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R+2+ comble

Nature des matériaux : briques de parement, modénatures en pierre, garde-corps en ferronnerie

Etat du bâtiment : très bon état extérieur, motifs de façade non dégradés

Intérêt :

La rue Rousselle relie dans un axe nord la rue Jean Jaurès à la rue Roque de Fillol. La rue Jaurès est un grand axe d'irrigation du centre-ville de Puteaux, la rue Roque de Fillol par son sens unique en permet l'extraction. L'ilot créé est composé d'un parcellaire en lanière qui tend à disparaître dans cet urbanisme du proche centre-ville.

Autant l'immeuble du 19 rue Rousselle qui accompagne le passage des Roses qui relie les deux rues est important d'être conservé en l'état, autant la petite maison du 17 pourra être transformée pour accompagner comme il se doit le 19.

Le retrait en façade de la rue du 19 rue Rousselle, l'exposition de son jardin offert à la vue des piétons, son échelle agréable à l'œil et son ordonnancement de façade avec un sous-bassement de moellons enduit, son corps principal R+2 d'alternance de modénature de briques et d'enduit, son comble simple confère à cet immeuble une tranquillité élégante qui l'inscrit dans une mémoire urbaine présentant cet intérêt patrimonial, esthétique et historique typique à Puteaux.

Protection et préconisations :

A l'exception de la maison d'angle rues Jean Jaurès et Rousselle qui pourra être démolie ou subir des transformations, sans modification de gabarit, visant son intégration dans l'environnement sans nuire à l'intérêt des lieux et en reprenant les éléments de décor en façade, de l'immeuble protégé.

Surélévation interdite. Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification de façade devra respecter la composition initiale ainsi que les éléments de décors du bâtiment.

117



Localisation : 7 rue Rousselle

N° cadastre : 628 n°179 et 122

Époque de construction : fin XIXème début XXème siècle.

Nature des matériaux : Modénatures, garde-corps en fer forgé,

Gabarit du bâtiment : R+1+C

Etat du bâtiment : Ravalement à prévoir

Intérêt :

La rue Rousselle relie dans un axe nord la rue des Pavillons et la rue Jean Jaurès qui sont deux grands axes d'irrigation du centre-ville de Puteaux. L'ilot créé est composé d'un parcellaire en lanière qui disparaît rapidement dans cet urbanisme du proche centre-ville.

Les maisons 7 et 5 rue Rousselle s'inscrivent en amorce de la rue. L'intérêt urbain de cette amorce se révèle sur le fait qu'entre deux rues en constante transformation, la rue Rousselle, au moins dans cette partie, dévoile l'intériorité d'un Puteaux qui tend à être oublié. Il est la trace urbaine présentant cet intérêt patrimonial, esthétique et historique. La maison 5 rue Rousselle est une belle maison à la sobriété élégante, le léger décalage de rythme de façade des ouvertures rend l'architecture de la maison encore plus qualitative. Les persiennes battantes, la simplicité des gardes corps participent à cette sobriété élégante, le comble se pose en couronnement et marque bien la ligne de ciel de la maison. La maison 7 rue Rousselle est une belle maison de style « île de France », qui laisse apparaître un jardin arboré et son cœur d'ilot.

Son architecture est remarquable en ce sens qu'elle expose un bel ordonnancement de façade et de belles modénatures. Les ferronneries sont élégantes et légères. Les proportions de fenêtres sont élancées et élégantes elles aussi, les persiennes en fer peint apportent une touche de finesse supplémentaire.

Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification de façade devra respecter la composition architecturale initiale ainsi que les éléments de décors du bâtiment. Il est possible d'envisager une surélévation à R+3+C au moins pour la Maison du 7 rue Rousselle dans le respect de l'identité du bâtiment.



Localisation : 47 rue Jean Jaurès

N° cadastre : 62 S n°143

Epoque de construction : fin XIXème, début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R+2

Nature des matériaux : Enduit sur moellons, linteaux métalliques, garde-corps en ferronnerie, cabochons en décoration

État du bâtiment : ravalement complet à effectuer

Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification ou surélévation devra respecter la cohérence de cette composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment et sera limité à R+2+C. Le rez-de-chaussée devrait être restauré.



Localisation : 45 rue Roque de Fillol

N° cadastre : 62 Q n°94

Epoque de construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R+2

Nature des matériaux : parement et modénatures en briques garde-corps en fer forgé

État du bâtiment : façade en bon état

Intérêt :

Ensemble bâti présentant un bâtiment sur rue avec un bâtiment sur cour en arrière-plan, cette architecture est typique de l'habitat populaire du début du XXe siècle.

Son architecture à R+2 bien ordonnancée présente un appareillage subtil de briques qui lui confère une élégance particulière. Ses linteaux en fer peints, ses gardes corps en ferronnerie et volets persiennes fer peints participent à cette élégance. On imagine bien que les trois fenêtres du RDC ont été rapportées ultérieurement et sont implantées à la place d'un commerce qui devait jouer de la symétrie avec celui encore existant de la partie gauche de ce même RDC.

Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification ou surélévation devra respecter, la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment et sera limité à R+2+C.



Localisation : 72 et 72B rue de la République
Ensemble pavillonnaire

N° cadastre : 62 R n° 74, 75, 76, 77, 78 et 80

Époque de la construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R+1, R+1+C

Nature des matériaux : enduit et garde-corps en feronnerie

Etat du bâtiment : Bon état des façades à ravalement à réaliser

Intérêt :

Cet ensemble pavillonnaire avec jardin, se compose comme une « cité urbaine » qui s'organise depuis la rue de la République jusqu'au cours du Maréchal Leclerc. Il présente un intérêt urbain de rupture entre les 70, 70 bis et 70 ter rue de la République, déjà protégés, du début du siècle dernier et de facture très classique, et le groupe scolaire de facture contemporaine des années 70.

Ces deux maisons en proie symbolisent l'encadrement de l'axe de pénétration de cette « cité urbaine » et marquent la profondeur du parcellaire en manière caractéristique d'un parcellaire passé. Il est regrettable que les deux maisons n'est pas conservé le décor et l'appareillage de briques, mais leur intérêt architectural, urbain et patrimonial est tout particulier.



Localisation : 6 rue de l'Oasis

N° cadastre : 62 S n° 41

Époque de la construction : fin XIXème début XXème siècle.

Nature des matériaux : Brique en parement et modénature, garde-corps en fer forgé,

Gabarit du bâtiment : R + 6

Etat du bâtiment : Bon état général

Intérêt :

L'immeuble 6 rue de l'Oasis est un des derniers représentants d'un style architectural issu de la théorie hygiéniste de la fin du XIXe et début du XXe siècle.

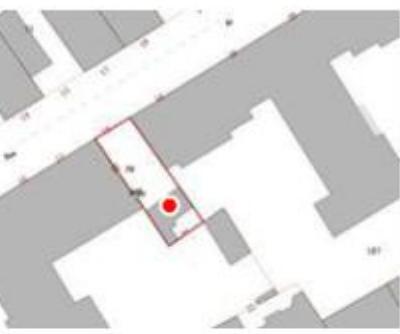
Il est remarquablement ordonné avec son RDC très simple, son corps principal R+5 d'appareillage de briques simples et ses éléments de modénature d'appareillage de briques complexes en écailles, ses saillies en balcons et allèges de béton très fin peint en blanc, la ferronnerie des gardes corps très légère lui confère une vraie qualité architecturale.

Protection et préconisations :

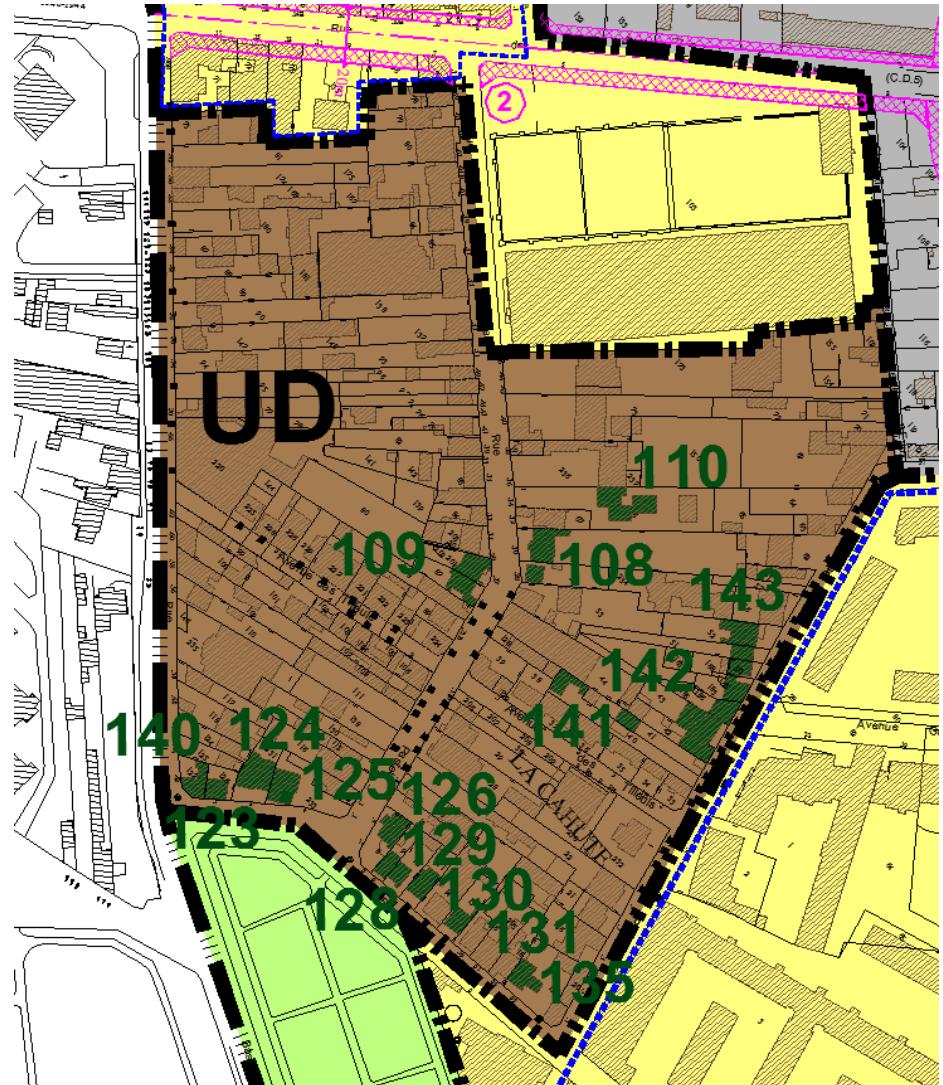
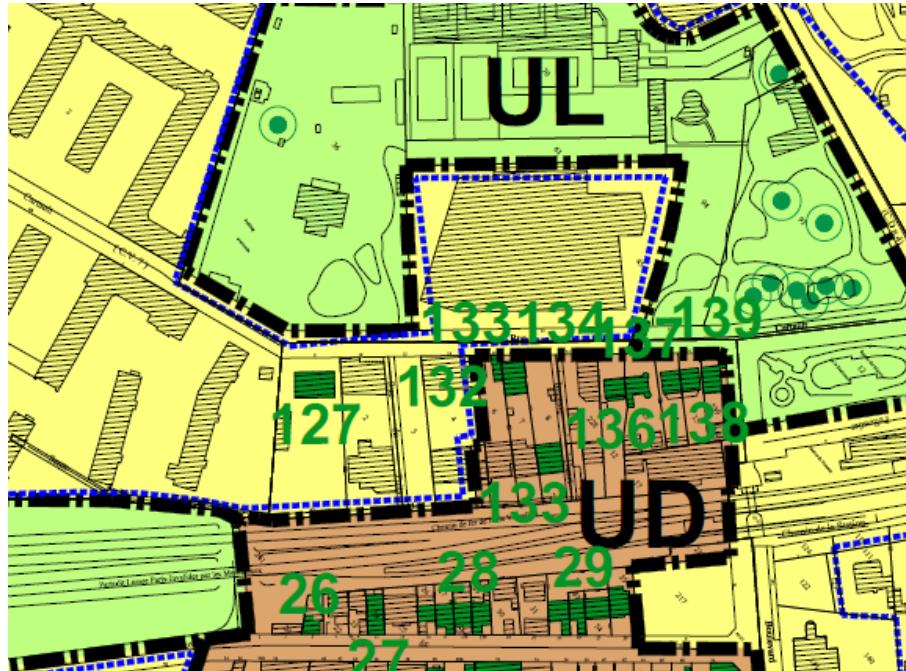
Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification de façade devra respecter la composition architecturale initiale ainsi que les éléments de décors du bâtiment. Il devra être vérifié la conformité aux normes des gardes corps, leur adaptation, si nécessaire, devra être réalisée en respectant l'élegance du dessin.

Protection et préconisations :

Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale des bâtiments et préserver l'alignement des maisons sur jardinet, sur rue ou sur sente.

 	
<u>Localisation :</u> 14 rue de l'Oasis <u>N° cadastre :</u> 62 Q n° 96 <u>Époque de construction :</u> fin XIX ^e siècle <u>Gabarit du bâtiment :</u> R + 1 <u>Nature des matériaux :</u> moellons enduits, madénature de façade, garde-corps en ferronnerie <u>État de la construction :</u> façades en bon état	<u>Intérêt :</u> <p>La maison du 14 rue de l'Oasis est un accident urbain caractéristique d'une position « Uderzienne » face à la spéculation foncière « promotoriale ». De fait cet accident urbain génère ce que l'on appelle une « dent creuse ». Cette « dent creuse » habillée d'une très jolie maison avec jardin, présente un intérêt architectural, urbain et patrimonial dans le quartier République en ce qu'elle est la seule rescapée de l'identité passée de la rue de l'Oasis.</p>
<u>Protection et préconisations :</u> Une surélévation pourra être envisagée dans la préservation et le respect de la cohérence de la composition architecturale et des éléments de décors du bâtiment.	

Les 21 bâtiments supplémentaires dans le quartier Bergères-Moulin à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme sont les numéros : 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143.



123



Localisation : 1 rue Cartault

N° cadastre : 621 n°126

Époque de construction : fin XIXème, début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R+ 2

Nature des matériaux : moellons enduits, corniche et modénatures, garde-corps en ferronnerie

Etat de la construction : façades en bon état

Intérêt :

Cette maison s'inscrit sur la façade sud d'un îlot urbain trapézoïdale d'environ 6000m² constitué d'un ensemble de construction de type « pavillonnaire » dense et hétérogène qui confère à l'ensemble urbain un caractère spécifique de la trace de cette échelle domestique à préserver. D'une part, de par sa proximité au cimetière, et aussi en proposant une lecture urbaine progressive à l'approche de la remarquable résidence Cartault, depuis la rue Cartault, et d'autre part, par la « respiration végétale urbaine » qu'il offre grâce aux nombreux jardins dégagés en cœur d'ilot, cet îlot présente un intérêt urbain particulier. Les maisons le constituant devraient être conservées et par conséquent sur le front sud de cet îlot, cette maison et celles attenantes devront elles aussi être conservées.

La maison du 1 rue Cartault présente une écriture architecturale spécifique et un ordonnancement de qualité, sous bassement moellons, corps R+2 marqué par une superposition intéressante et subtile brique peinte et enduit calépiné avec de beaux encadrements de fenêtres.

Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment existant. Une surélévation à R+2+C dans une écriture contemporaine peut être autorisée afin de perpétuer le palimpseste architectural typique de l'îlot.

124



Localisation : 3 rue Cartault

N° cadastre : 621 n°231

Époque de construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R+ 1

Nature des matériaux : moellons enduits, corniche, garde-corps en ferronnerie

Etat de la construction : façades en bon état

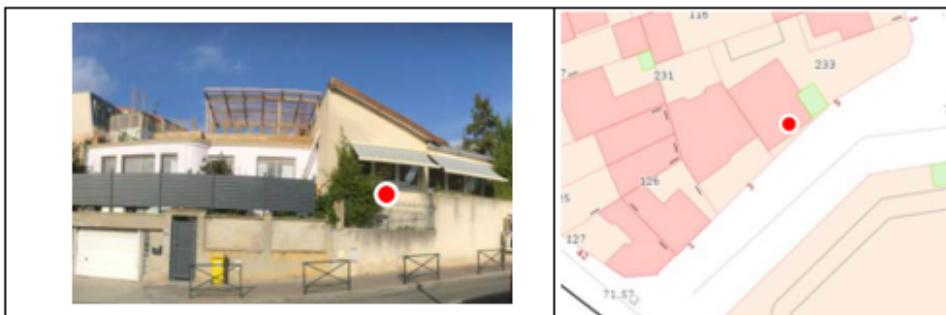
Intérêt :

Cette maison s'inscrit sur la façade sud d'un îlot urbain trapézoïdale d'environ 6000m² constitué d'un ensemble de construction de type « pavillonnaire » dense et hétérogène qui confère à l'ensemble urbain un caractère spécifique de la trace de cette échelle domestique à préserver. D'une part, de par sa proximité au cimetière, et aussi en proposant une lecture urbaine progressive à l'approche de la remarquable résidence Cartault, depuis la rue Cartault, et d'autre part, par la « respiration végétale urbaine » qu'il offre grâce aux nombreux jardins dégagés en cœur d'ilot, cet îlot présente un intérêt urbain particulier. Les maisons le constituant devraient être conservées et par conséquent sur le front sud de cet îlot, cette maison et celles attenantes devront elles aussi être conservées.

La maison du 3 rue Cartault présente une écriture architecturale spécifique par son côté « maison de bord de mer », son retrait par rapport à la rue qui dégage une cour/jardin et ses terrasses qui renvoient l'imagination piéton à l'horizon du paysage par-dessus le cimetière.

Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Une surélévation à R+2+C est autorisée.



Localisation : 5 rue Cartault

N° cadastre : 621 n°233

Époque de construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R+1

Nature des matériaux : enduit

Etat de la construction : ravalement général à effectuer

Intérêt :

Cette maison s'inscrit sur la façade sud d'un îlot urbain trapézoïdale d'environ 6000 m² constitué d'un ensemble de construction de type « pavillonnaire » dense et hétérogène qui confère à l'ensemble urbain un caractère spécifique de la trace de cette échelle domestique à préserver. D'une part, par sa proximité au cimetière, et aussi en proposant une lecture urbaine progressive à l'approche de la remarquable résidence Cartault, depuis la rue Cartault, et d'autre part, par la « respiration végétale urbaine » qu'il offre grâce aux nombreux jardins dégagés en cœur d'îlot, cet îlot présente un intérêt urbain particulier. Les maisons le constituant devraient être conservées et par conséquent sur le front sud de cet îlot, cette maison et celles attenantes devant elles aussi être conservées.

La maison du 5 rue Cartault présente une écriture architecturale spécifique par son côté « maison Rempart » avec son mur bahut de clôture, sa position perpendiculaire à la rue invite à l'ouverture sur le jardin qui, de fait, se découvre sur la rue et présente une belle robe végétale au piéton. Ses larges baies vitrées indiquent la vue sur le lointain par-dessus le cimetière.

Protection et préconisations :

Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale. Une surélévation à R+2+C peut être autorisée. Une extension peut être autorisée, il s'agira de préserver en partie le dégagement du jardin



Localisation : 7 rue Cartault – 2 rue Pasteur

N° cadastre : 621 n°8

Époque de construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R+1 sur RDC surélevé

Nature des matériaux : moellons enduits, garde-corps en ferronnerie

Etat de la construction : façades en bon état

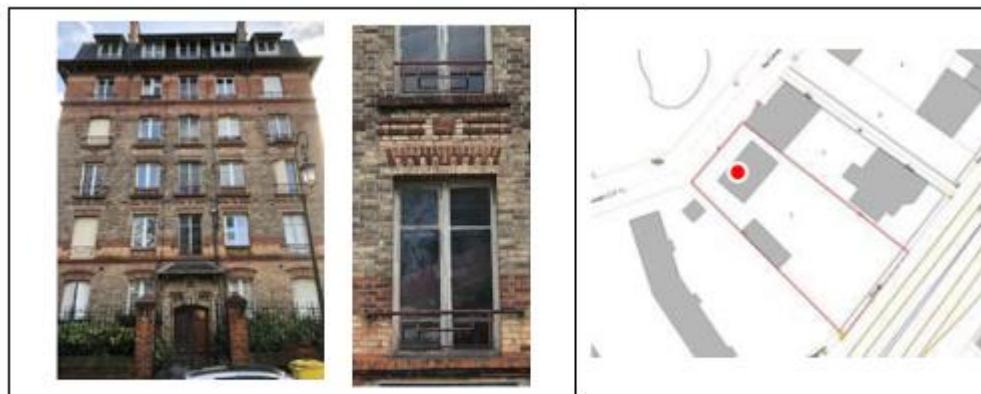
Intérêt :

Cette maison s'inscrit sur la façade sud d'un îlot urbain rectangulaire d'environ 6600m² constitué d'un ensemble de construction de type « pavillonnaire » et petit immeuble de rapport dense et hétérogène qui confère à l'ensemble urbain un caractère spécifique de la trace de cette échelle domestique à préserver. D'une part, de par sa proximité au cimetière, et aussi en proposant une lecture urbaine progressive à l'approche de la remarquable résidence Cartault, depuis la rue Cartault, et d'autre part, par la « respiration végétale urbaine » qu'il offre grâce aux nombreux jardins dégagés en cœur d'îlot, cet îlot présente un intérêt urbain particulier. Les maisons et immeubles le constituant devraient être conservés et par conséquent sur le front sud de cet îlot, la maison du 7 rue Cartault devra être conservée.

La maison du 7 rue Cartault présente une écriture architecturale spécifique qui évoque les villas anglo-normandes. Son échelle R+2+C sur RDC surélevé, sa véranda qui se dégage de la végétation, le fait qu'elle semble « engagée » dans la rue Pasteur tout en offrant un grand jardin arboré qui crée le retourement entre les rues et, qui découvre et présente au piéton une belle robe végétale. Ses modénatures de briques au R+1 et ses larges baies vitrées du R+1 qui suggèrent la vue sur le lointain par-dessus le cimetière en font une maison typique de qualité.

Protection et préconisations :

Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale. Une surélévation à R+3 peut être autorisée.



Localisation : 8 rue Cartault

N° cadastre : 62 V n° 1

Époque de construction : fin XIXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + 4 + C

Nature des matériaux : brique, modénature en brique, garde-corps en ferronnerie

Etat de la construction : façades en bon état

Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment.



Localisation : 9 rue Cartault

N° cadastre : 62 I n° 9

Époque de construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + 2

Nature des matériaux : enduits, véranda alu laqué, portail et portillon ferronnerie laquée

Etat de la construction : façades en bon état



Intérêt :

Cette maison s'inscrit sur la façade sud d'un îlot urbain rectangulaire d'environ 6600m² constitué d'un ensemble de construction de type « pavillonnaire » et petit immeuble de rapport dense et hétérogène qui confère à l'ensemble urbain un caractère spécifique de la trace de cette échelle domestique à préserver. D'une part, de par sa proximité au cimetière, et aussi en proposant une lecture urbaine progressive à l'approche de la remarquable résidence Cartault, depuis la rue Cartault, et d'autre part, par la « respiration végétale urbaine » qu'il offre grâce aux nombreux jardins dégagés en cœur d'îlot, cet îlot présente un intérêt urbain particulier. Les maisons et immeubles le constituant devraient être conservés et par conséquent sur le front sud de cet îlot, la maison du 9 rue Cartault devra être conservée.

L'implantation en retrait de la maison marquée par la cour de devant dégage une respiration sur la rue Cartault et constitue un ensemble cohérent avec les maisons mitoyennes en continuité de la rue. Sa véranda à R+1 dégageant bien la vue sur l'horizon marque bien l'usage et la domesticité.

Le RDC occupé par l'accès et le garage constitue une typologie typique de la rue Cartault visible jusqu'au haut du boulevard Wallace

Protection et préconisations :

Toute modification devra respecter la cohérence de la composition du bâtiment. Surélévation possible R+2 comble.

129

	
---	--

Localisation : 11 rue CartaultN° cadastre : 621 n°10Époque de construction : début XXème siècleGabarit du bâtiment : R + 2 + CNature des matériaux : moellons enduits, zincEtat de la construction : façades en bon étatIntérêt :

Cette maison s'inscrit sur la façade sud d'un îlot urbain rectangulaire d'environ 6600m² constitué d'un ensemble de construction de type « pavillonnaire » et petit immeuble de rapport dense et hétérogène qui confère à l'ensemble urbain un caractère spécifique de la trace de cette échelle domestique à préserver. D'une part, de par sa proximité au cimetière, et aussi en proposant une lecture urbaine progressive à l'approche de la remarquable résidence Cartault, depuis la rue Cartault, et d'autre part, par la « respiration végétale urbaine » qu'il offre grâce aux nombreux jardins dégagés en cœur d'ilot, cet îlot présente un intérêt urbain particulier. Les maisons et immeubles le constituant devraient être conservés et par conséquent sur le front sud de cet îlot, la maison du 11 rue Cartault devra être conservée.

L'implantation en retrait de la maison marquée par la cour de devant dégage une respiration sur la rue Cartault et constitue un ensemble cohérent avec les maisons mitoyennes en continuité de la rue. Son bow-window avec terrasse à R+2 dégageant bien la vue sur l'horizon propose une domesticité remarquable.

Le RDC occupé par l'accès et le garage constitue une typologie typique de la rue Cartault visible jusqu'au haut du boulevard Wallace.

Protection et préconisations :

Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale du bâtiment et préserver l'alignement des maisons sur jardinets ou cours sur rue.

130

	
---	---

Localisation : 13 rue CartaultN° cadastre : 621 n°11Époque de construction : début XXème siècleGabarit du bâtiment : R + 2 + CNature des matériaux : enduits, garde-corps en ferronnerieEtat de la construction : façades en bon étatIntérêt :

Cette maison s'inscrit sur la façade sud d'un îlot urbain rectangulaire d'environ 6600m² constitué d'un ensemble de construction de type « pavillonnaire » et petit immeuble de rapport dense et hétérogène qui confère à l'ensemble urbain un caractère spécifique de la trace de cette échelle domestique à préserver. D'une part, de par sa proximité au cimetière, et aussi en proposant une lecture urbaine progressive à l'approche de la remarquable résidence Cartault, depuis la rue Cartault, et d'autre part, par la « respiration végétale urbaine » qu'il offre grâce aux nombreux jardins dégagés en cœur d'ilot, cet îlot présente un intérêt urbain particulier. Les maisons et immeubles le constituant devraient être conservés et par conséquent sur le front sud de cet îlot, la maison du 13 rue Cartault devra être conservée.

L'implantation en retrait de la maison marquée par la cour de devant dégage une respiration sur la rue Cartault et constitue un ensemble cohérent avec les maisons mitoyennes en continuité de la rue. Ses terrasses et balcon marquant chaque étage et dégageant bien la vue sur l'horizon propose un usage et une domesticité remarquable.

Le RDC occupé par l'accès et le garage constitue une typologie typique de la rue Cartault visible jusqu'au haut du boulevard Wallace.

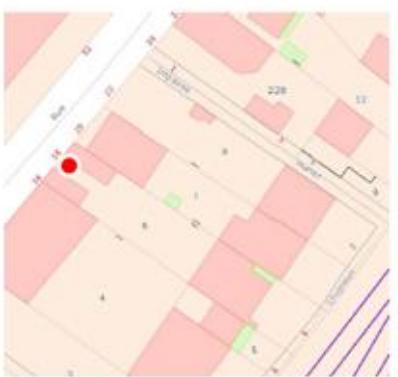
Protection et préconisations :

Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale du bâtiment et préserver l'alignement des maisons sur jardinets ou cours sur rue.

131

	
<p><u>Localisation</u> : 17 rue Cartault</p> <p><u>N° cadastre</u> : 62 I n°15</p> <p><u>Époque de construction</u> : début XXème siècle</p> <p><u>Gabarit du bâtiment</u> : R + 2</p> <p><u>Nature des matériaux</u> : moellons enduits, volets battants bois peints</p> <p><u>Etat de la construction</u> : façades en bon état (rénovation avec ITE récente)</p> <p><u>Protection et préconisations</u> :</p> <p>Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Une surélévation à R+2+C est autorisée.</p>	<p><u>Intérêt</u> :</p> <p>Cette maison s'inscrit sur la façade sud d'un îlot urbain rectangulaire d'environ 6600m² constitué d'un ensemble de construction de type « pavillonnaire » et petit immeuble de rapport dense et hétérogène qui confère à l'ensemble urbain un caractère spécifique de la trace de cette échelle domestique à préserver. D'une part, de par sa proximité au cimetière, et aussi en proposant une lecture urbaine progressive à l'approche de la remarquable résidence Cartault, depuis la rue Cartault, et d'autre part, par la « respiration végétale urbaine » qu'il offre grâce aux nombreux jardins dégagés en cœur d'îlot, cet îlot présente un intérêt urbain particulier. Les maisons et immeubles le constituant devraient être conservés et par conséquent sur le front sud de cet îlot, la maison du 11 rue Cartault devra être conservée.</p> <p>L'implantation en retrait de la maison marquée par la cour de devant dégage une respiration sur la rue Cartault et constitue un ensemble cohérent avec les maisons mitoyennes en continuité de la rue. La courrette présente un rapport élégant à la rue avec sa grille en fer forgé.</p>

132

	
<p><u>Localisation</u> : 18 rue Cartault</p> <p><u>N° cadastre</u> : 62 V n°6</p> <p><u>Époque de construction</u> : début XXème siècle</p> <p><u>Gabarit du bâtiment</u> : R + 1</p> <p><u>Nature des matériaux</u> : moellons enduits, corniche, grille d'entrée en fer forgé</p> <p><u>Etat de la construction</u> : ravalement général nécessaire</p> <p><u>Protection et préconisations</u> :</p> <p>Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Une surélévation à R+1+C est autorisée.</p>	<p><u>Intérêt</u> :</p> <p>Cette maison s'inscrit dans la continuité des maisons du côté nord de la rue Cartault qui se caractérisent par leur alignement en retrait de la rue avec dégagement de cour ou jardins sur la rue. Ces maisons sont implantées sur de petits îlots urbains à l'échelle urbaine peu dense organisés entre la rue Cartault et les voies de chemins de fer de la ligne L. Ces îlots sont reconnaissables par la « respiration végétale urbaine » qu'ils offrent grâce aux nombreux jardins dégagés en leur cœur. À ce titre, ces îlots présentent un intérêt urbain particulier.</p> <p>Les maisons le constituant devraient être conservées et par conséquent cette maison et celles attenantes devront elles aussi être conservées.</p> <p>La maison du 18 rue Cartault présente l'intérêt d'être l'un des derniers exemples de maisons à échoppes.</p> <p>Sa grille en fer forgé qui marque l'entrée principale d'accès à la cour est entourée de deux volumes qui racontent l'histoire de la ville lorsque ces échoppes s'ouvriraient sur la rue.</p>

133



Localisation : 20 rue Cartault

N° cadastre : 62 V n°7

Époque de construction : fin XIXème, début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + 1

Nature des matériaux : briques, enduits, garde-corps en ferronnerie

État de la construction : façades en bon état

Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Une surélévation à R+1+C est autorisée.

134



Localisation : 28 rue Cartault

N° cadastre : 62 V n° 12

Époque de construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + C

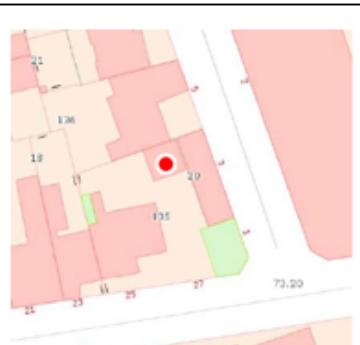
Nature des matériaux : briques, tourelle, garde-corps en ferronnerie

État de la construction : façades en bon état

Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Une surélévation à R+1+C est autorisée.

135



Localisation : 27 rue Cartault

N° cadastre : 62 I n°135

Époque de construction : fin XIXème, début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + 1 sur entresol

Nature des matériaux : moellons enduits, corniche et modénatures en brique, garde-corps en ferronnerie

État de la construction : façades en bon état

Intérêt :

Cette maison s'inscrit sur la façade sud d'un îlot urbain rectangulaire d'environ 6600m² constitué d'un ensemble de construction de type « pavillonnaire » et petit immeuble de rapport dense et hétérogène qui confère à l'ensemble urbain un caractère spécifique de la trace de cette échelle domestique à préserver. D'une part, de par sa proximité au cimetière, et aussi en proposant une lecture urbaine progressive à l'approche de la remarquable résidence Cartault, depuis la rue Cartault, et d'autre part, par la « respiration végétale urbaine » qu'il offre grâce aux nombreux jardins dégagés en cœur d'îlot, cet îlot présente un intérêt urbain particulier. Les maisons et immeubles le constituant devraient être conservés et par conséquent sur le front sud de cet îlot, la maison du 27 rue Cartault devra être conservée.

L'implantation en retrait de la maison marquée par la cour et jardin de devant dégage une respiration sur la rue Cartault et à l'angle de la rue Bernard Palissy. Elle constitue un ensemble cohérent avec les maisons mitoyennes en continuité de la rue. La courrette présente un rapport élégant à la rue avec sa grille pleine en ferronnerie et sa haie végétale et le tilleul jouant le retournement des deux rues.

Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Surélévation à R+2+C possible.

136



Localisation : 30 rue Cartault

N° cadastre : 62 V n°13

Époque de construction : fin XIXème, début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + Cs sur entresol

Nature des matériaux : moellons enduit façon pierres, garde-corps en ferronnerie

État de la construction : ravalement général nécessaire

Intérêt :

Cette maison s'inscrit dans la continuité des maisons du côté nord de la rue Cartault qui se caractérisent par leur alignement en retrait de la rue avec dégagement de cour ou jardins sur la rue. Ces maisons sont implantées sur de petits îlots urbains à l'échelle urbaine peu dense organisés entre la rue Cartault et les voies de chemins de fer de la ligne L. Ces îlots sont reconnaissables par la « respiration végétale urbaine » qu'ils offrent grâce aux nombreux jardins dégagés en leur cœur. A ce titre, ces îlots présentent un intérêt urbain particulier.

Les maisons le constituant devraient être conservées et par conséquent cette maison et celles attenantes devront elles aussi être conservées.

Cette maison s'inscrit dans la continuité de celle du 28 rue Cartault, par son retrait, son jardin de devant très arboré, son échelle et sa variation de traitements architecturaux.

Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Une surélévation à R+1+C est autorisée.

137



Localisation : 32 rue Cartault

N° cadastre : 62 V n°14

Époque de construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + 1

Nature des matériaux : moellons enduits, garde-corps en ferronnerie

État de la construction : façades en bon état

Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Une surélévation à R+1+C est autorisée.

Intérêt :

Cette maison s'inscrit dans la continuité des maisons du côté nord de la rue Cartault qui se caractérisent par leur alignement en retrait de la rue avec dégagement de cour ou jardins sur la rue. Ces maisons sont implantées sur de petits îlots urbains à l'échelle peu dense organisés entre la rue Cartault et les voies de chemins de fer de la ligne L. Ces îlots sont reconnaissables par la « respiration végétale urbaine » qu'ils offrent grâce aux nombreux jardins dégagés en leur cœur. A ce titre, ces îlots présentent un intérêt urbain particulier. Les maisons le constituant devraient être conservées et par conséquent cette maison, avec sa cour avant et celles attenantes devront elles aussi être conservées.

138



Localisation : 34 rue Cartault

N° cadastre : 62 V n°15

Époque de construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + 1

Nature des matériaux : moellons enduits

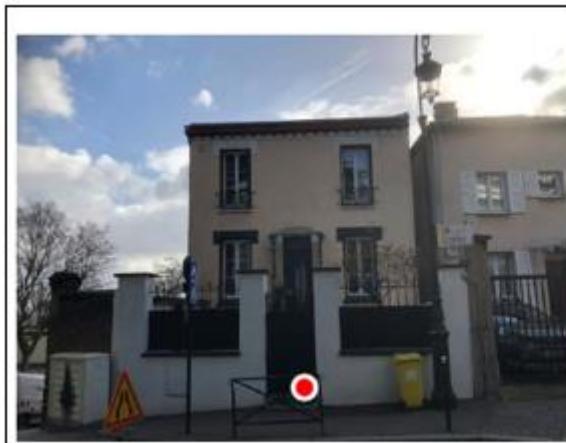
État de la construction : façades en bon état

Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Une surélévation à R+1+C est autorisée.

Intérêt :

Cette maison s'inscrit dans la continuité des maisons du côté nord de la rue Cartault qui se caractérisent par leur alignement en retrait de la rue avec dégagement de cour ou jardins sur la rue. Ces maisons sont implantées sur de petits îlots urbains à l'échelle peu dense organisés entre la rue Cartault et les voies de chemins de fer de la ligne L. Ces îlots sont reconnaissables par la « respiration végétale urbaine » qu'ils offrent grâce aux nombreux jardins dégagés en leur cœur. A ce titre, ces îlots présentent un intérêt urbain particulier. Les maisons le constituant devraient être conservées et par conséquent cette maison, avec sa cour avant et celles attenantes devront elles aussi être conservées.



Localisation : 36 rue Cartault

N° cadastre : 62 V n° 239

Époque de construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + 1

Nature des matériaux : moellons enduits, modénature, garde-corps en ferronnerie

Etat de la construction : façades en bon état

Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Une surélévation à R+1+C est autorisée.

Intérêt :

Cette maison s'inscrit dans la continuité des maisons du côté nord de la rue Cartault qui se caractérisent par leur alignement en retrait de la rue avec dégagement de cour ou jardins sur la rue. Ces maisons sont implantées sur de petits îlots urbains à l'échelle peu dense organisés entre la rue Cartault et les voies de chemins de ferde la ligne L. Ces îlots sont reconnaissables par la « respiration végétale urbaine » qu'ils offrent grâce aux nombreux jardins dégagés en leur cœur. À ce titre, ces îlots présentent un intérêt urbain particulier.

Les maisons le constituant devraient être conservées et par conséquent cette maison, avec sa cour avant et celles attenantes devront elles aussi être conservées.



Localisation : 42 rue des Bas Rogers

N° cadastre : 62 I n°127

Époque de construction : Fin XX / début XXIèmesiècle

Gabarit du bâtiment : R + 2 + C

Nature des matériaux : béton enduit, béton peint, briques, zinc

Etat de la construction : façades en bon état

Intérêt :

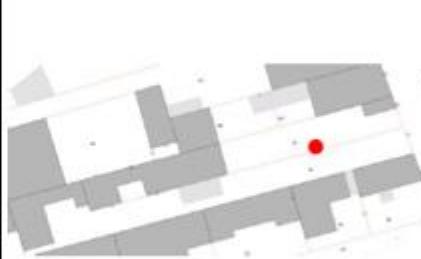
Cette maison s'inscrit sur la façade sud d'un îlot urbain trapézoïdale d'environ 6000m² constitué d'un ensemble de construction de type « pavillonnaire » dense et hétérogène qui confère à l'ensemble urbain un caractère spécifique de la trace de cette échelle domestique à préserver. D'une part, de par sa proximité au cimetière, et aussi en proposant une lecture urbaine progressive à l'approche de la remarquable résidence Cartault, depuis la rue Cartault, et d'autre part, par la « respiration végétale urbaine » qu'il offre grâce aux nombreux jardins dégagés en cœur d'îlot, cet îlot présente un intérêt urbain particulier. Les maisons le constituant devraient être conservées et par conséquent sur le front sud de cet îlot, cette maison et celles attenantes devront elles aussi être conservées.

Cette maison à l'angle de deux voies structurantes, en milieu urbain, du 42 rue des bas Rogers, présente une écriture architecturale spécifique moderne et un ordonnancement de qualité, sous bassement béton peint, corps R+2 marqué par une superposition intéressante de panneaux de briques sur cadre béton peint avec de belles fenêtres. Le comble est marqué par son habillage zinc qui décrit une jolie ligne de ciel.

Protection et préconisations :

Préservation des matériaux en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale du bâtiment.

141



Localisation : 21 et 23 rue Bernard Palissy

N° cadastre : 62 I 40 et 62 I 41

Époque de construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + 1 + C

Nature des matériaux : moellons enduits, garde-corps en ferroviaire

État de la construction : façades en bon état

Protection et préconisations :

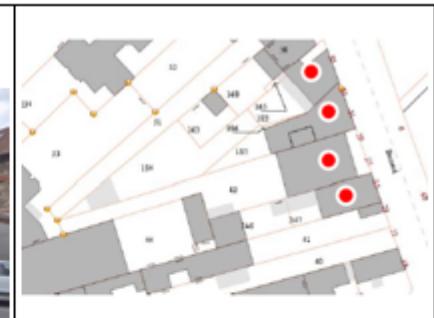
Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment et conserver le jardin sur rue. Une surélévation à R+2+C est autorisée.

Intérêt :

Situé en bordure d'un îlot urbain pavillonnaire colonisé par les opérations immobilières récentes, cet ensemble de maisons en fond de jardin, présente une rupture d'alignement dans l'espace public, offre une respiration verte et un intérêt urbain particulier en ce qu'il conserve un tissu bâti hétéroclite à proximité des grands ensembles de logements collectifs du quartier Lorilleux et de l'écoquartier des Bergères qui regroupera à terme environ 2000 logements.

Parce bâti urbain et parce maisons, c'est la mémoire de l'architecture populaire développée au cours du XXe siècle qui est préservée.

142



Localisation : 25 et 29 et 33 et 35 rue Bernard Palissy

N° cadastre : 62 I 247 et 62 I 43 et 62 I 185 et 62 I 183

Époque de construction : fin XIXème, début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R et R + 1

Nature des matériaux : moellons enduits, briques, corniche et modénatures, garde-corps en ferroviaire

État de la construction : façades en bon état

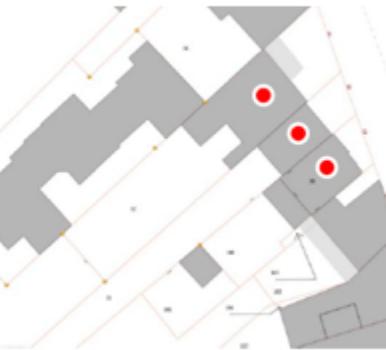
Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Une surélévation à R+2+C est autorisée.

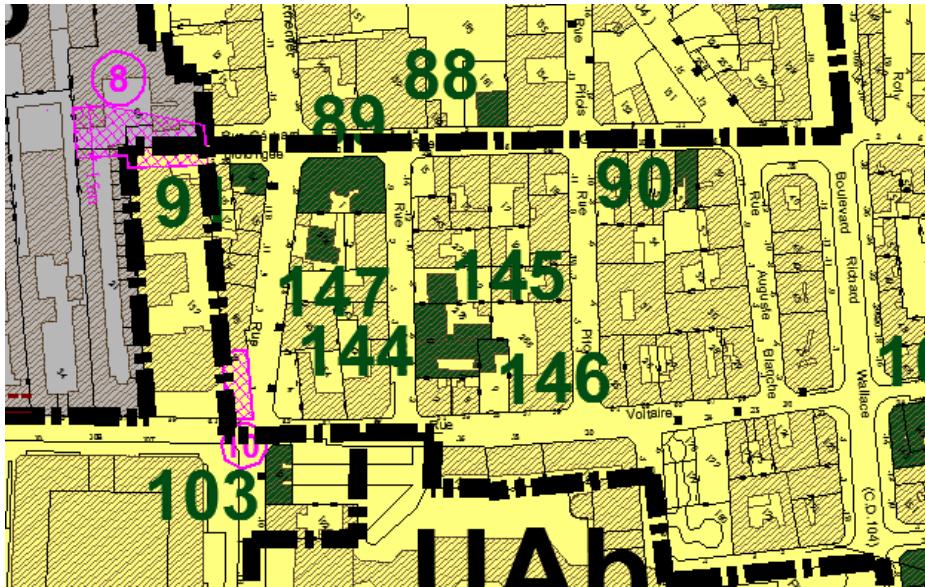
Intérêt :

Situé en bordure d'un îlot urbain pavillonnaire colonisé par les opérations immobilières récentes, cet ensemble de maisons en fond de jardin, présente une rupture d'alignement dans l'espace public, offre une respiration verte et un intérêt urbain particulier en ce qu'il conserve un tissu bâti hétéroclite à proximité des grands ensembles de logements collectifs du quartier Lorilleux et de l'écoquartier des Bergères qui regroupera à terme environ 2000 logements.

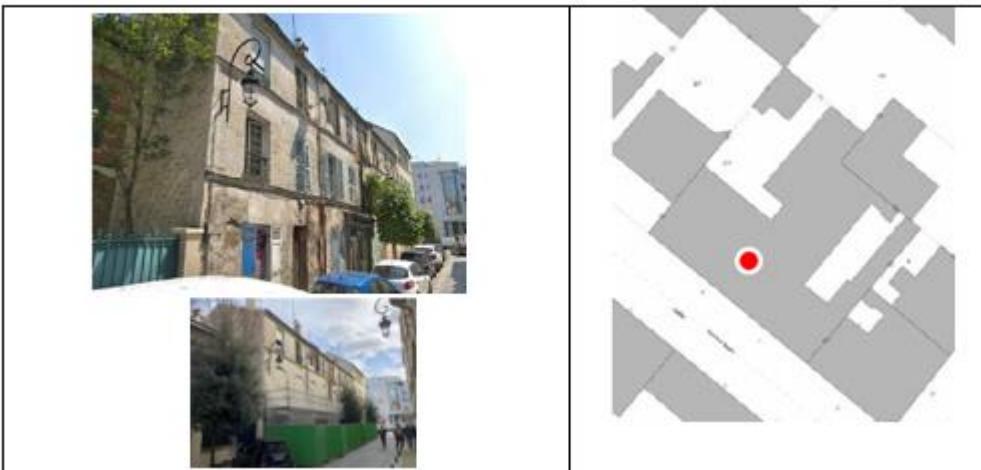
Par ce bâti urbain et par ces maisons, c'est la mémoire de l'architecture populaire développée au cours du XXe siècle qui est préservée.

	
<u>Localisation :</u> 37 et 39 et 41 rue Bernard Palissy	<u>Intérêt :</u>
<u>N° cadastre :</u> 62150 et 62151 et 62152	Situé en bordure d'un îlot urbain pavillonnaire colonisé par les opérations immobilières récentes, cet ensemble de maisons en fond de jardin, présente une rupture d'alignement dans l'espace public, offre une respiration verte et un intérêt urbain particulier en ce qu'il conserve un tissu bâti hétéroclite à proximité des grands ensembles de logements collectifs du quartier torilleux et de l'écoquartier des Bergères qui regroupera à terme environ 2000 logements.
<u>Époque de construction :</u> fin XIXème, début XXème siècle	
<u>Gabarit du bâtiment :</u> R+1 et R+1+C	
<u>Nature des matériaux :</u> moellons apparents ou enduits, corniche et modénatures en brique, garde-corps en ferronnerie	
<u>État de la construction :</u> façades en bon état	Par ce bâti urbain et par ces maisons, c'est la mémoire de l'architecture populaire développée au cours du XXe siècle qui est préservée.
<u>Protection et préconisations :</u>	
Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment.	

Les 4 bâtiments supplémentaires dans le quartier du Vieux Puteaux à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme sont les numéros : 144, 145, 146, 147.



144



Localisation : 4 – 6 rue Agathe

N° cadastre : 62 AC 275

Époque de construction : fin XIXème, début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + 2

Nature des matériaux : moellons/briques enduits, corniche, garde-corps en ferronnerie, volets battants bois peint.

Etat de la construction : façades en très mauvais état en cours de rénovation

Protection et préconisations :

Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Il pourrait être envisagé des surélévations partielles en R+3 sur le corps principal du bâtiment.

Intérêt :

La rue Agathe relie la rue Gerhard à la rue Voltaire dans un axe nord/ouest sud/est. Elle est constituée à la manière d'une « cité urbaine » XIXe, l'immeuble du 4-6 rue Agathe très vétuste, mais en cours de rénovation, s'inscrit dans la continuité d'échelle de cette « rue-cité » et participe à la variation de celle-ci. Sa rénovation devra conserver sa composition architecturale et modernautre ainsi que les occultations par volets bois peints. Il présente toutes les caractéristiques d'un habitat populaire typique du Vieux Puteaux.

145



Localisation : 8 rue Agathe

N° cadastre : 62 AC n°247

Époque de construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + 1+C

Nature des matériaux : moellons enduits, décors de façade en brique et meulière, garde-corps en ferronnerie, volets bois peints

Etat de la construction : bon état général apparent

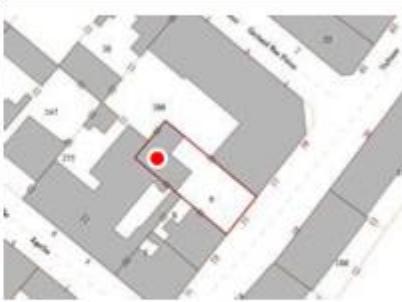
Protection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Une surélévation à R+2+C est autorisée.

Intérêt :

La rue Agathe relie la rue Gerhard à la rue Voltaire dans un axe nord/ouest/sud-est. Elle est constituée à la manière d'une « cité urbaine » XIXe, la maison du 8 rue Agathe, s'inscrit dans la continuité d'échelle de cette « rue-cité » et participe à la variation de celle-ci, notamment par son retrait qui laisse découvrir un jardin d'avant et offre une respiration arborée au linéaire bâti de la « rue-cité ».

Cette maison présente un intérêt architectural, urbain et patrimonial dans ce quartier du Vieux Puteaux.

	
---	--

Localisation : 55 rue VoltaireN° cadastre : 62 AC n° 9Époque de construction : début XXème siècleGabarit du bâtiment : R + 2 + CNature des matériaux : moellons enduits, oeil de bœuf en toiture à la Mansart, garde-corps en ferronnerieÉtat de la construction : façades en bon étatProtection et préconisations :

Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment.

Intérêt :

Cette maison avec un magnifique jardin de devant, présente un intérêt architectural, urbain et patrimonial dans le quartier du Vieux Puteaux en ce qu'elle représente la trace de l'architecture de villégiature que proposait Puteaux au siècle dernier à proximité du quai de Dion Bouton et de son activité industrielle.

Cette maison de belle tenue propose une architecture sobre et élégante dans son échelle et son ordonnancement avec son bel alignement de fenêtres avec volets bois peints et garde-corps en ferronnerie. La clôture sur rue et le jardin arboré participent à cette séquence urbaine dans la continuité de la rue.

	
<u>Localisation :</u> 20 rue Parmentier <u>N° cadastre :</u> 62 AC 204 <u>Époque de construction :</u> fin XIXème siècle <u>Gabarit du bâtiment :</u> R + 1 + C <u>Nature des matériaux :</u> moellons enduits, corniche et volets battants, garde-corps en ferronnerie. <u>État de la construction :</u> façades en bon état <u>Protection et préconisations :</u> Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale et les éléments de décors du bâtiment. Surélévation à R+2+C à la Mansart autorisée.	<u>Intérêt :</u> La maison du 20 rue Parmentier est un exemple de maison de villégiature de la fin du XIXe siècle située à proximité du bord de Seine. De belle facture bien que son revêtement soit à refaire car un peu grossier, la maison est bien composée et élégante, son toit mansardé avec ses lucarnes mansardées lui donne une belle ligne de ciel. La cour-jardin sur rue expose ses arbustes sur la rue ce qui lui confère une respiration végétale bienvenue et offre un beau recul à cette façade, la limite espace public/espace privé est bien tenue par la clôture réalisée par le muret et la grille en ferronnerie.

2. Elargissement du secteur UAa correspondant au secteur du Vieux Puteaux

Le secteur UAa correspond au cœur du quartier du Vieux Puteaux. Il est globalement structuré par le quai de Dion Bouton avec la place de l'Eglise, la rue Benoît Malon avec le théâtre des Hauts-de-Seine, le boulevard Wallace et la rue Godefroy.

Ce secteur, essentiellement résidentiel, est notamment dynamisé autour du théâtre par un regroupement d'équipements, dépassant pour certains le rayonnement du quartier.

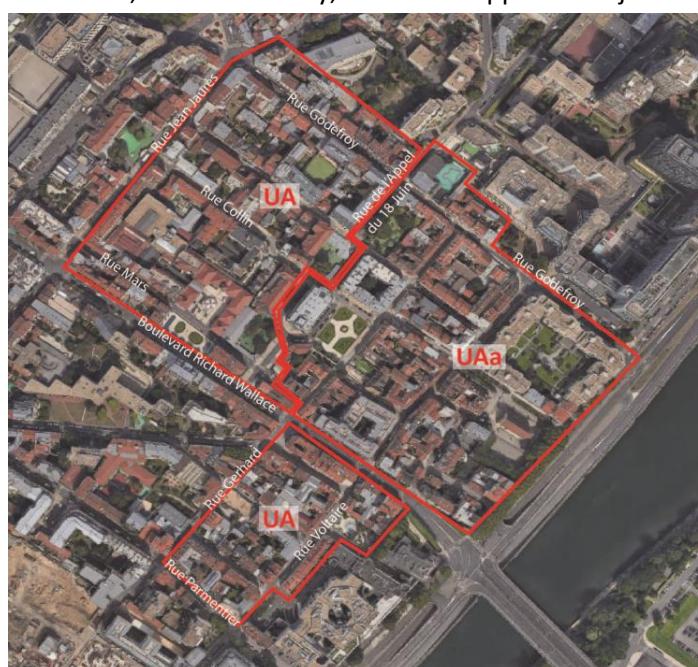
Organisé selon une trame orthogonale, ce secteur est ponctué de petites ruelles étroites, parfois pavées et de quelques espaces publics qualitatifs comme le Jardin du Sud, le square du Puits ou encore le jardin à la française du théâtre des Hauts de Seine.

Ce secteur repose sur un parcellaire étroit et accueille un patrimoine ancien de la fin du XIXème /début XIXème, aux hauteurs plus modestes que sur le reste du territoire ce qui lui vaut un classement en secteur UAa, avec une hauteur maximale limitée à R+4+C.

L'un des enjeux de cette modification N°2 du PLU est d'élargir les limites du secteur UAa à deux îlots situés sur ses limites immédiates qui présentent les mêmes valeurs patrimoniales et morphologiques, actuellement classés en secteur UA avec une hauteur maximale limitée à R+5+C.

Le 1er îlot est délimité par la rue Voltaire, la rue Parmentier, la rue Gérhard, le boulevard Richard Wallace.

Le 2ème îlot est délimité par la rue Jean Jaurès, la rue Godefroy, la rue de l'Appel du 18 juin et le boulevard Wallace.



Le 1^{er} îlot, délimité par la rue Voltaire, la rue Parmentier, la rue Gérhard, le boulevard Wallace, est structuré par les voies Voltaire et Gérhard, parallèles à la Seine.

Il est irrigué de voies perpendiculaires très étroites et pavées, peu propices à accueillir des façades supérieures à R+4+C. Des hauteurs plus importantes généreraient des prospects inconfortables et des incidences importantes en termes de cadre de vie, de stationnement et de circulation.

Par ailleurs, le relevé des gabarits indique sur cette séquence patrimoniale des hauteurs moyennes comprises entre R+2+C et R+3 et des hauteurs maximales globalement à R+4 maximum.

L'objectif est donc de reclasser ce secteur UA en secteur UAA limitant les hauteurs à R+4+C maximum afin de protéger la physionomie de cet îlot ancien.



Rue Voltaire



Rue Agathe



Rue Pitois



Rue Blanche

Le 2^{ème} îlot, délimité par la rue Jean Jaurès, la rue Godefroy, la rue de l'Appel du 18 juin et le boulevard Wallace, constitue également une séquence ancienne du Vieux Puteaux.

Elle également structurée par des voies exigües, est également composée d'un bâti de la fin du XIX^e siècle/début XX^e siècle. Il repose sur une trame parcellaire limitée qui apporte au secteur une image dense.

Le relevé des gabarits indique sur cette séquence patrimoniale des hauteurs moyennes comprises entre R+2 et R+4.

L'objectif est donc de reclasser ce secteur UA en secteur UAa limitant les hauteurs à R+4+C maximum afin de protéger la physionomie de cet îlot ancien.



Rue Godefroy

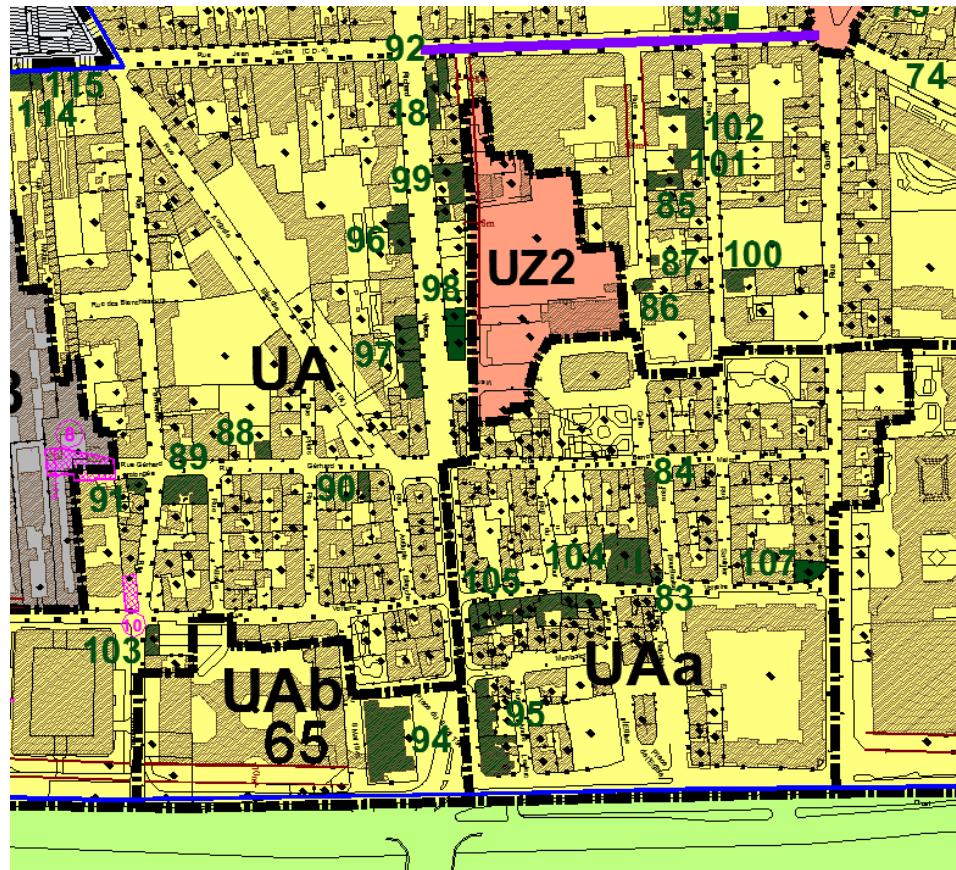


Rue Collin

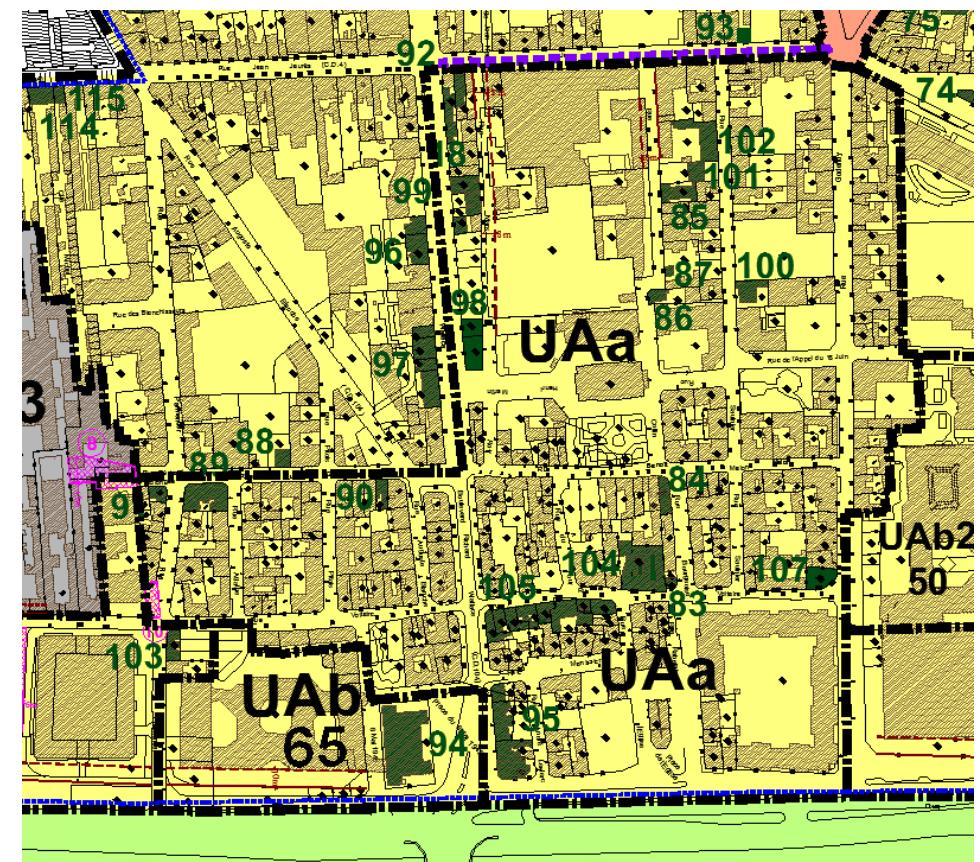


Rue Saulnier

PLU en vigueur



Proposition de la modification N°2 du PLU

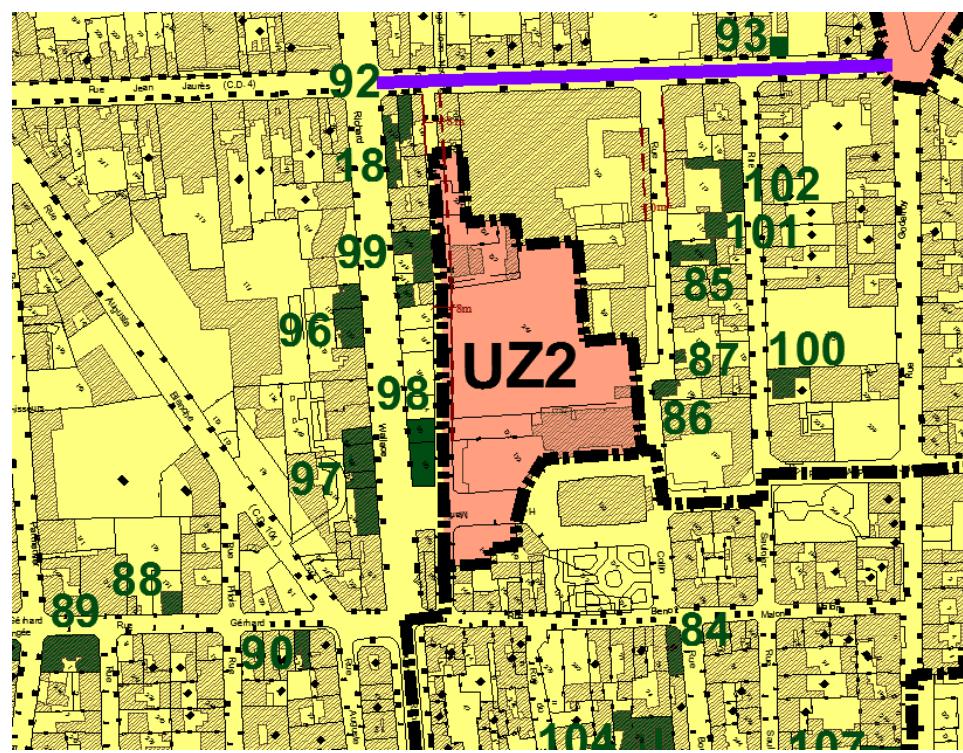


3. Insertion de la ZAC du Théâtre (UZ2) dans le secteur UAa

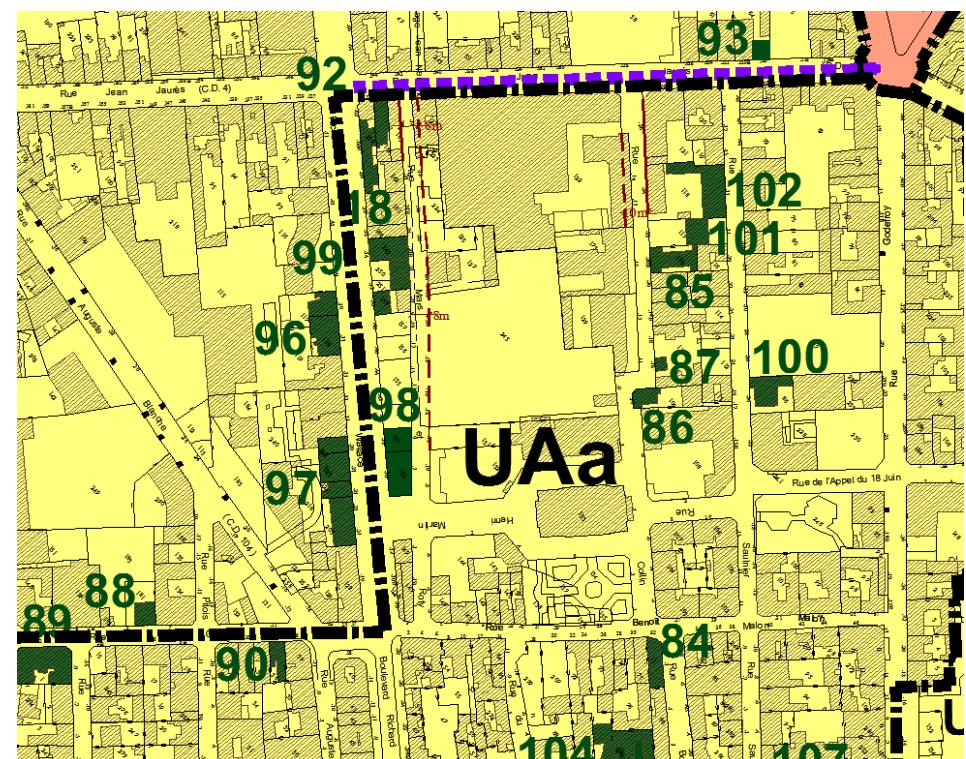
La zone UZ2, d'une superficie de près de 1 hectare, correspond au périmètre de la ZAC du Théâtre, dont l'aménagement est aujourd'hui achevé. Cette opération résidentielle de 65 logements a permis de renouveler, d'animer le quartier du centre ancien et de mettre en valeur le patrimoine existant.

L'objectif est de reclasser ce secteur renouvelé et terminé dans le secteur UAa du Vieux Puteaux, car il présente les mêmes valeurs patrimoniales et morphologiques avec une hauteur maximale à R+4+C notamment.

PLU en vigueur



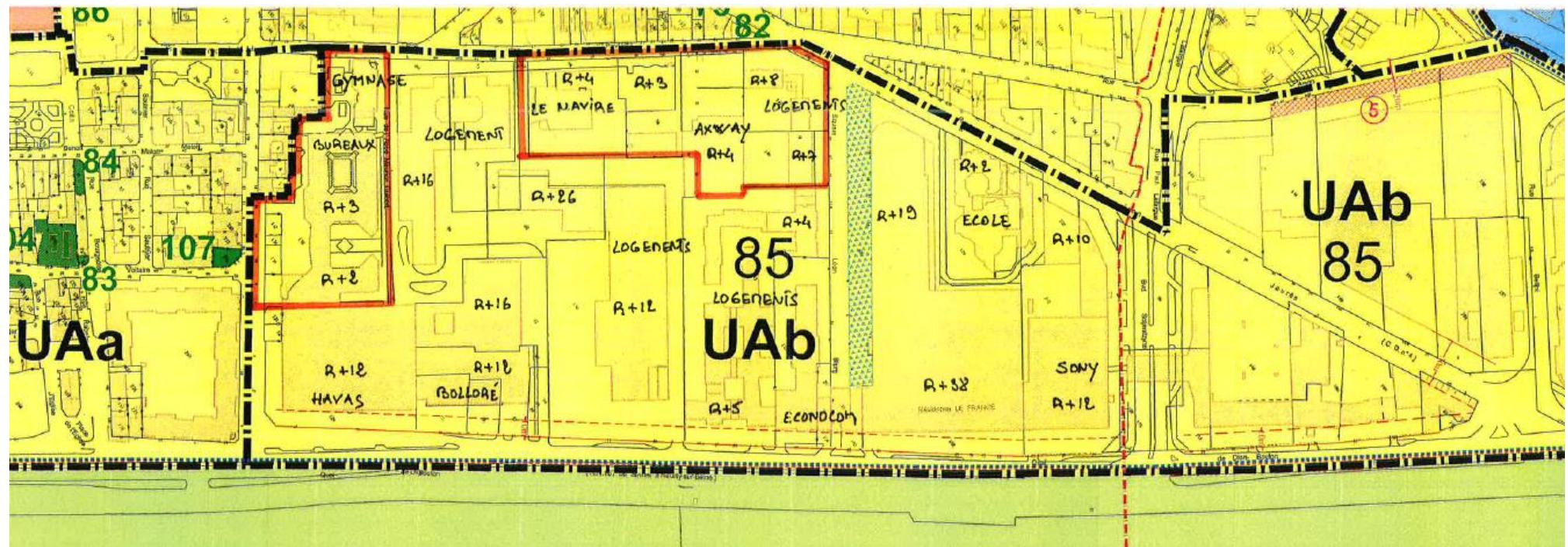
Proposition de la modification N°2 du PLU



4. Création d'une zone de transition douce le long de la rue des Pavillons

Le secteur UAb couvre notamment le quartier du Front de Seine Bellini. Il est aujourd'hui occupé le long du quai de Dion Bouton par des immeubles récents à usage d'habitation et de bureaux, parfois de grande hauteur et emblématiques.

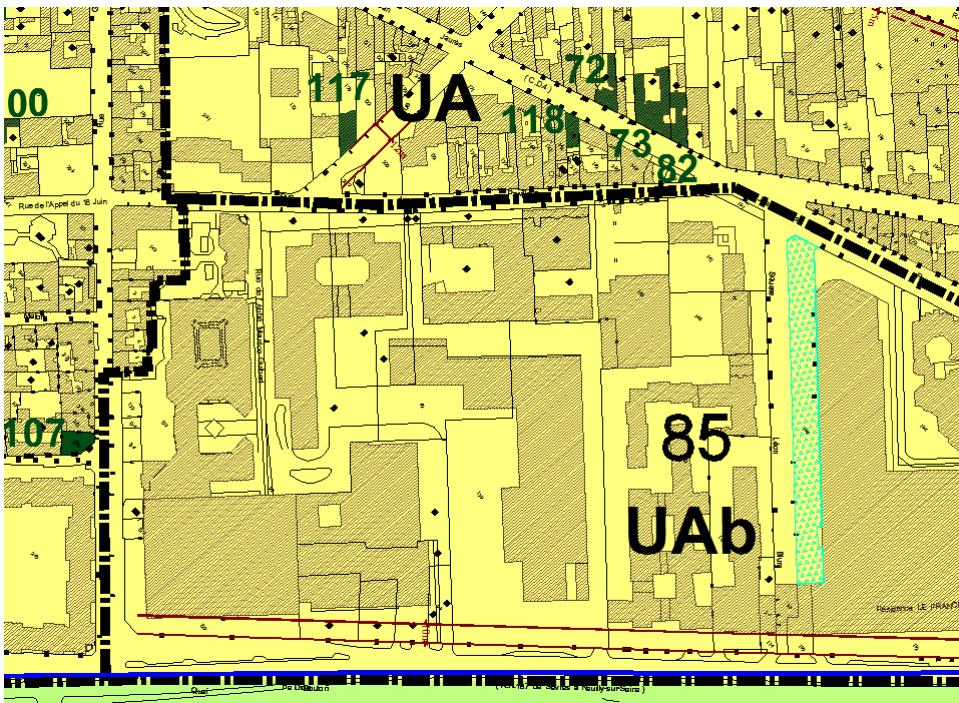
C'est la raison pour laquelle, au règlement sa hauteur maximale autorisée au plan de zonage est de 85 mètres NGF. Cette hauteur altimétrique correspond à la réalisation d'environ 18 étages en cas de réalisation de logements (si on considère un sol à une altitude de 30 mètres environ)



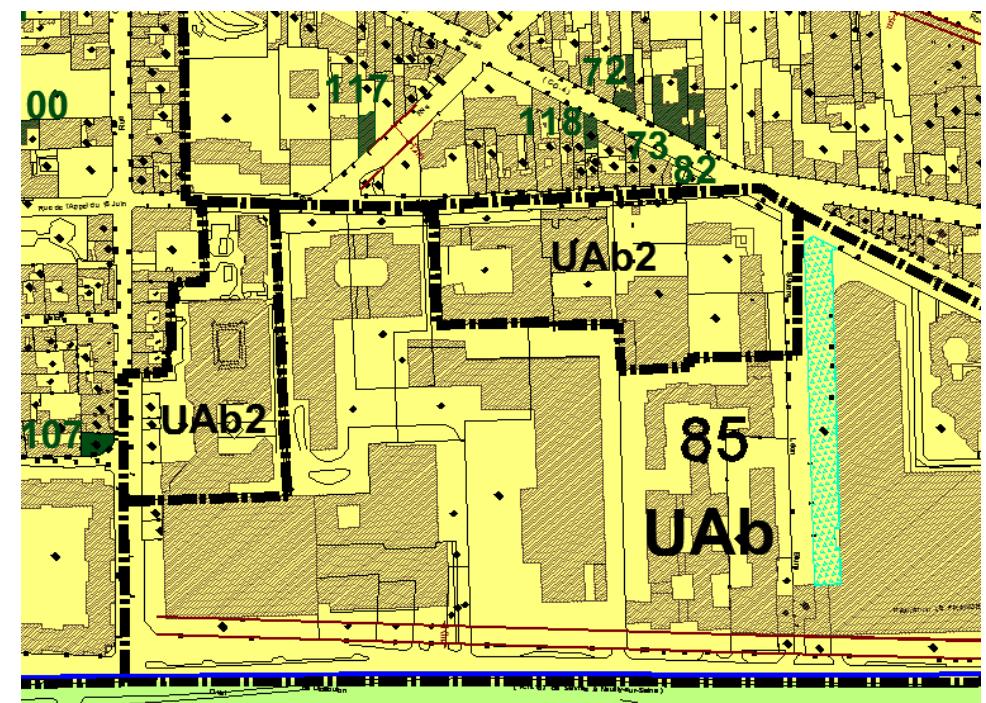
Ce secteur couvre également le 1er rang de construction situé le long de la rue des pavillons, dont les hauteurs des constructions apparaissent plus modérées (de R+2 à R+4 et exceptionnellement à R+8 sur l'angle des rues des Pavillons et Jean Jaurès) en rapport avec le gabarit de la rue. L'enjeu municipal est de préserver le caractère paisible et traditionnel de cette séquence centrale de Puteaux classée UA, et de conserver des prospects résidentiels convenables aux riverains.

Ainsi, il est proposé de créer un sous-secteur UAb2 sur ce 1er rang de la rue des Pavillons de manière à garantir une paisibilité du cadre de vie, en fixant une hauteur maximale à du R+4+C maximum.

PLU en vigueur



Proposition de la modification N°2 du PLU



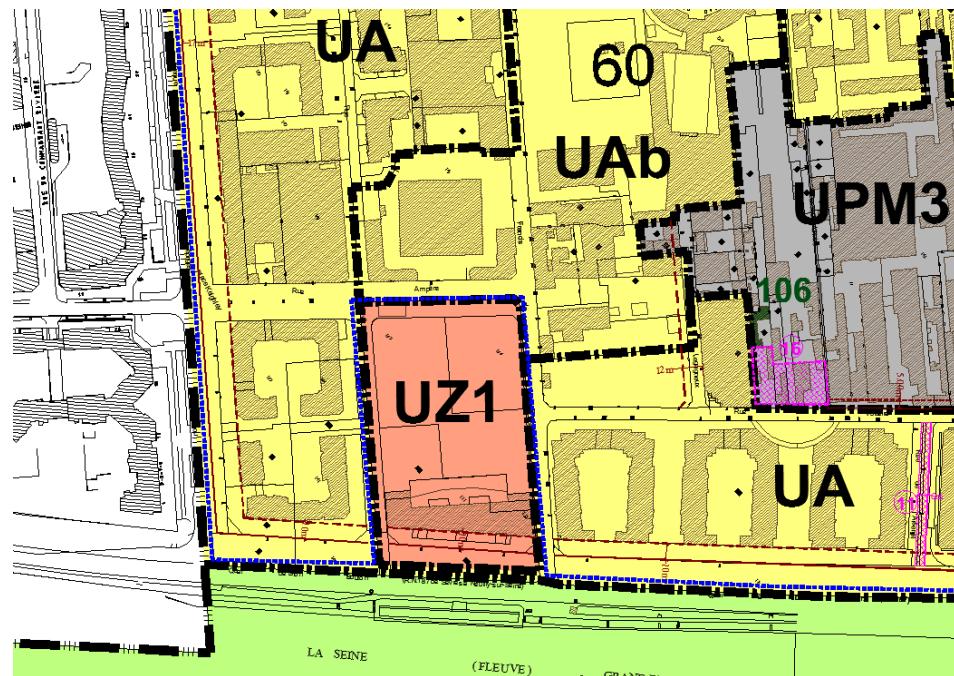
5. Insertion de la ZAC Pressensé (UZ1) dans les secteurs UAd et UAb2

La zone UZ1, d'une superficie d'environ 1,5 hectare, correspond au périmètre la ZAC Pressensé qui a permis d'accueillir des logements dont des maisons de ville, des commerces, et un conservatoire.

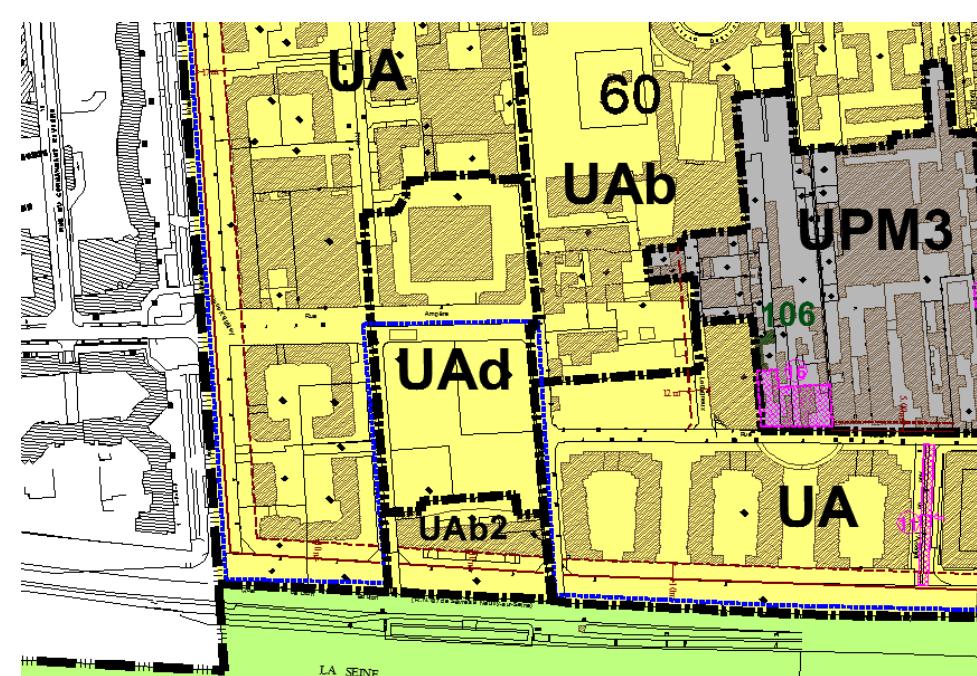
La ZAC Pressensé étant à ce jour achevée, il est ainsi proposé de reclasser les terrains à usage de logements et d'équipements publics dans un nouveau secteur UAd, avec une hauteur limitée à R+4+C, dans le respect des gabarits actuels les plus hauts. De la même façon, l'îlot situé en vis-à-vis en s'inscrivant dans la dynamique de renouvellement de ce secteur central est également classé en secteur UAd.

Le bâtiment d'activité économique situé en front de Seine est quant à lui reclassé dans le sous-secteur UAb2 avec une hauteur maximale fixée à R+4+C correspondant à sa morphologie actuelle.

PLU en vigueur



Proposition de la modification N°2 du PLU



6. Confortation de la zone UD

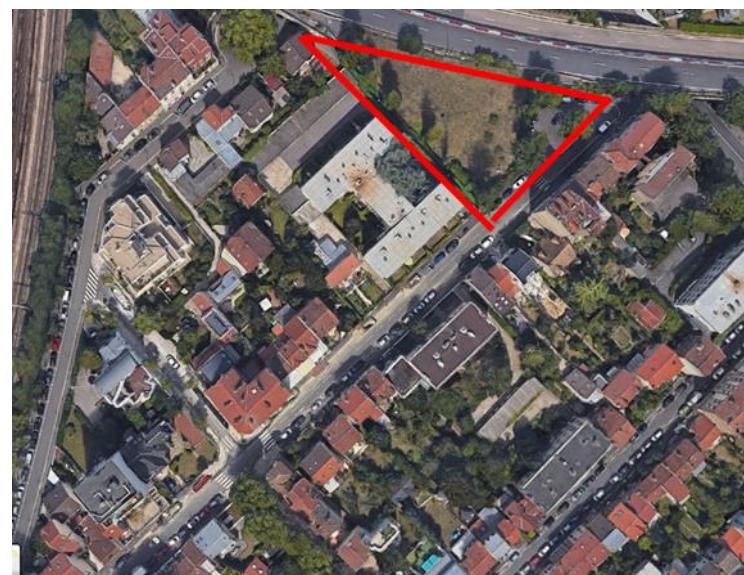
La parcelle OL 226 est classée actuellement en zone UAd, zonage qui correspond au quartier résidentiel de la Défense. Située de l'autre côté du boulevard circulaire, cette parcelle appartient physiquement au quartier résidentiel de la Colline et apparaît aujourd'hui comme une dent creuse, dans ce secteur communal desservi par la rue Carnot en impasse.

Ce secteur, à l'écart du reste de la ville du fait de sa topographie et des coupures créées par les grandes infrastructures, présente un cadre de vie très villageois, en dépit de la proximité du quartier de La Défense.

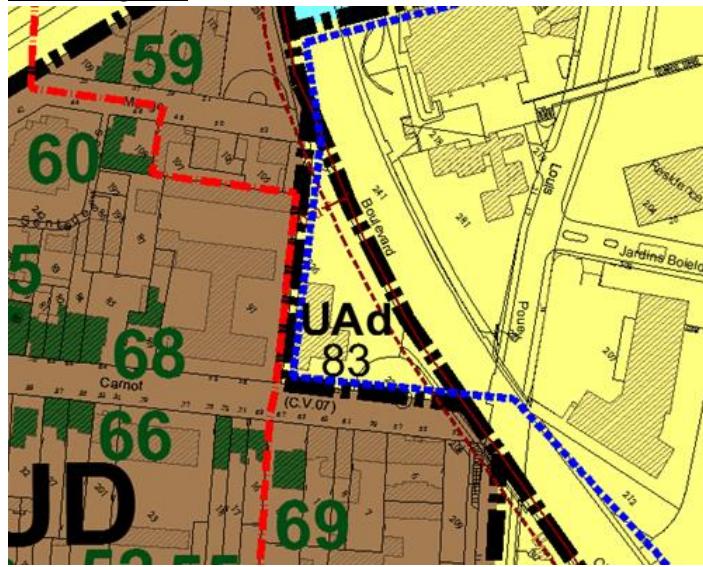
L'enjeu est de conserver la vocation résidentielle du secteur, constituée de petits gabarits en préservant les morphologies urbaines et architecturales existantes, et de pérenniser le cadre de vie apaisé des riverains. Il s'agit de créer un espace vert à cet endroit pour favoriser la vie du quartier, dépourvu d'équipements publics de ce type, et de constituer un îlot de fraîcheur bienvenu en cas de canicule.

Par ailleurs, le département des Hauts-de-Seine mène actuellement une réflexion pour transformer le boulevard circulaire et ses abords immédiats en une zone circulaire pacifiée, favorisant les mobilités douces et la vie de quartier. Des discussions régulières sont en cours entre le Département et la Ville pour intégrer les espaces publics voisins du boulevard circulaire dans son projet d'évolution en boulevard urbain. La création d'un espace vert pour cette parcelle s'inscrit pleinement dans ce projet.

A cet effet, il est proposé de reclasser cette parcelle du quartier de la Colline en zone UD (zone pavillonnaire couvrant notamment le secteur de la Colline).



PLU en vigueur



Proposition de la modification N°2 du PLU



7. Création d'un secteur ULa sur l'île de Puteaux

Si la commune de Puteaux est aujourd'hui entièrement urbanisée, en revanche son île, peu construite et destinée aux loisirs, concentre l'essentiel des espaces verts ouverts et végétalisés de la commune.

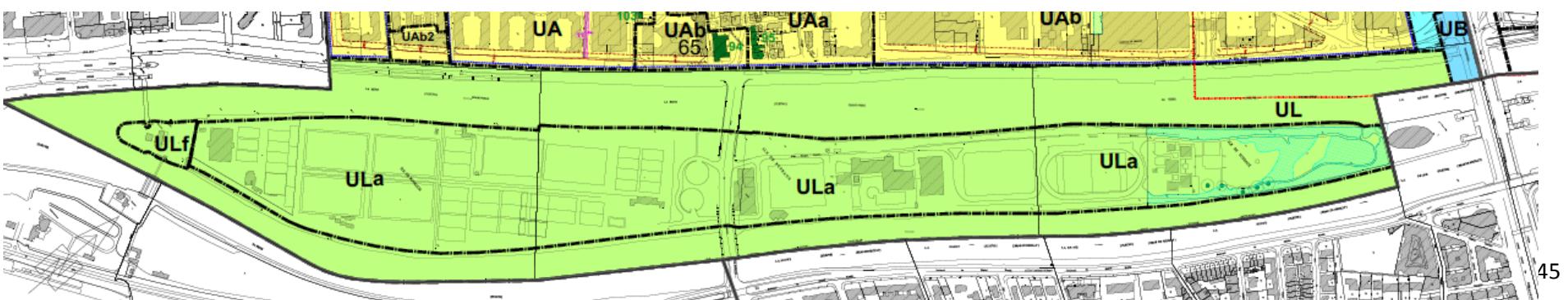
C'est la raison pour laquelle, la présente modification permet la création d'un secteur ULa dont l'enjeu est de pérenniser et de renforcer les espaces végétalisés de l'île.

La volonté de conserver le caractère architectural et paysager de l'île est ainsi clairement exprimé dans le fait de limiter le nombre de nouvelles constructions ainsi que leur hauteur tout en maintenant une surface importante d'espaces verts. Cet enjeu répond également au souci de limiter l'urbanisation et de nouveaux équipements sportifs de manière à conserver la perméabilité naturelle de l'île et d'éviter les éventuels problèmes consécutifs au traitement des eaux de surface et au maintien de berges.

PLU en vigueur



Proposition de la modification N°2 du PLU



III.2. Les modifications apportées au règlement

Dans le présent chapitre, les modifications apportées au règlement sont présentées, dans leur rédaction initiale et dans leur version modifiée entre guillemets :

- « ~~En texte barré~~ pour les dispositions complètes supprimés,
- **En texte gras** les éléments ajoutés ».

1. Les dispositions générales

L'article 2 des dispositions générales du PLU est complété par une disposition relative au périmètre de risques lié à d'anciennes carrières ayant valeur de Plan de Prévention des Risques, afin d'informer les pétitionnaires de l'existence de ce périmètre et de l'obligation de consultation de l'IGC pour avis.

Disposition ajoutée :

« **2.2.11. Dans le périmètre de risques lié à d'anciennes carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque (de Mouvement de Terrain), approuvé par arrêté préfectoral du 7 août 1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.** »

2. L'annexe A, le lexique

Une définition d'arbre est ajoutée afin d'assurer la qualité des arbres plantés et ainsi conserver le caractère arboré de la ville.

« Arbre : Par opposition à arbuste, sont considérés comme arbre dans le règlement du PLU, les arbres qui à l'âge adulte mesurent au moins 4 mètres de hauteur. »

La définition d'emprise au sol est complétée afin de tenir compte de la particularité de l'aménagement du territoire à Puteaux. Le schéma est adapté en conséquence.

Rédaction initiale :

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les balcons en saillies de moins 1,5mètres, les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les terrasses de moins de 60cm de hauteur ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

Les isolations des façades par l'extérieur ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol. »

Définition modifiée :

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction **en infrastructure et en superstructure**, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les balcons en saillies de moins 1,5mètres, les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les terrasses de moins de 60cm de hauteur ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

Les isolations des façades par l'extérieur ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

Note : Dans les zones UB et UE, les infrastructures ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol. »

Une définition d'espaces verts est intégrée dans le lexique en annexe du règlement. Ce complément a pour objectif de clarifier l'application de l'article 13 mais également de maintenir des espaces verts de qualité permettant de réguler les eaux pluviales ainsi que de préserver le cadre de vie.

« Espaces verts : Espaces extérieurs de pleine terre permettant le libre écoulement des eaux. La surface de ces espaces doit recevoir des plantations, herbacées, arbustives ou arborées. Sont exclus des espaces verts les espaces de circulation, de stationnement et de manœuvre, les bandes de roulement mêmes s'ils sont traités avec du végétal de type dalles engazonables, evergreen,... ».

L'ajout de cette définition a pour conséquence l'adaptation de certaines règles aux articles 13 des différentes zones de manière à assurer la compatibilité des articles 9 et 13. Ces évolutions sont présentées dans les parties suivantes dans les zones concernées.

3. La zone UA

La zone UA comprend un changement de définition de la zone UAd.

Les règles générales de l'article UA6.1.1. sont complétées par la recommandation suivante : « **L'implantation en retrait de 3 mètres avec jardin entre la clôture et la façade sera privilégiée, dès que possible.** »

Ce complément a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants des logements à rez-de-chaussée.

Les règles générales de l'article UA7 sont adaptées dans un objectif de préservation des coeurs d'ilots mais également afin préserver le cadre de vie et d'éviter la gêne pour les voisins.

Rédaction initiale :

« 7.1.1 Dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement :

- Toute nouvelle construction doit s'implanter sur les limites séparatives latérales.
- Des retraits sont acceptés à compter du 2^{ème} niveau d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative latérale. »

Article modifié :

« 7.1.1 Dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement :

- Toute nouvelle construction doit s'implanter sur les limites séparatives latérales.
- Des retraits sont acceptés à compter du 2^{ème} niveau d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative latérale, **en cas de façades sans ouverture et d'au moins 8 mètres en cas de façade avec ouverture(s). Dans le cas de terrasse en toiture située à moins de 4 mètres de la limite séparative, un écran pare vues de 1,9 mètres de hauteur sera implanté en limite séparative, avec un retour de 0,6 mètres sur façade arrière.** »

Rédaction initiale :

« 7.1.3. Au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement :

- Pour les terrains dont la largeur est, au droit de la construction, inférieure ou égale à 15 mètres :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

- Pour les terrains dont la largeur est, au droit de la construction, supérieure à 15 mètres :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite séparative d'une distance d'au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

- Pour tous les terrains, l'édification en limite séparative n'est autorisée que dans le prolongement d'une construction mitoyenne existante. »

Article modifié :

« 7.1.3 Au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite séparative d'une distance d'au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **10** mètres.

L'édification en limite séparative n'est autorisée que dans le prolongement d'une construction mitoyenne existante. »

Les règles particulières de l'article UA7 sont adaptées afin de clarifier l'application de certaines règles.

Rédaction initiale :

« 7.2.1 Lors d'une surélévation sur un bâtiment situé en retrait des limites séparatives ne respectant pas les règles du présent article, celle-ci est autorisée dans le prolongement de tout ou partie des murs existants. La création d'ouvertures est autorisée à condition que la distance de la surélévation la séparant de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la hauteur de celle-ci.

Toutefois, en cas de constructions voisines en bon état situées en retrait de l'alignement et afin de favoriser la forme urbaine préexistante, la création de modèles ou de retraits dans la façade de l'immeuble à construire peut être acceptée. En tout état de cause, les façades ou parties des façades non jointives des limites séparatives doivent s'en reculer conformément à l'article 678 du Code Civil au minimum.

[...]

7.2.5 En secteur UAb, pour les constructions neuves destinées aux bureaux implantées en retrait des limites séparatives, la distance aux limites est au minimum de 8 mètres. En secteur UAc, cette distance est au minimum de 4 mètres. Dans ces deux cas, les articles UA 7.1.1 à 7.1.3. inclus ne s'appliquent pas. »

Article modifié :

« 7.2.1 Lors d'une surélévation sur un bâtiment situé en retrait des limites séparatives ne respectant pas les règles du présent article, celle-ci est autorisée dans le prolongement de tout ou partie des murs existants. La création d'ouvertures est autorisée à condition que la distance de la surélévation la séparant de la limite séparative la plus rapprochée soit **au minimum de 4mètres**.

[...]

7.2.5 Pour les constructions neuves à usage de bureaux :

En secteur UAb, le retrait **de tout ou partie de la façade** aux limites séparatives doit être au moins égale à 8 mètres. En secteur UAc, la distance **de tout ou partie de la façade** aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de **8** mètres. Dans ces deux cas, les articles UA 7.1.1. à 7.1.3. inclus ne s'appliquent pas. »

Les règles générales de l'article UA8 sont modifiées afin de préserver le tissu aérer et vert.

Rédaction initiale :

8.1.1 Les bâtiments non contigus situés sur la même unité foncière, doivent être implantés à une distance « L » comptée horizontalement en tout point de la construction et définie comme suit :

- Egale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute par rapport au sol après travaux avec un minimum de 6 mètres si les deux façades comportent des ouvertures.
- Egale au tiers de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute par rapport au sol après travaux avec un minimum de 3 mètres si une des façades comporte des ouvertures ou si aucune des 2 façades n'en comporte. »

Rédaction modifiée :

« 8.1.1 Les bâtiments non contigus situés sur la même unité foncière, doivent être implantés à une distance « L » comptée horizontalement en tout point de la construction et définie comme suit :

- Egale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute par rapport au sol après travaux avec un minimum de **20** mètres. »

Dans les règles particulières UA8 la disposition suivante est supprimée : « 8.2.3 Pour les constructions de bureaux, la distance minimale entre 2 bâtiments non contigus est de 8 mètres. En secteur UAc, cette distance est rapportée à 4 mètres. » toujours dans un objectif de préserver un tissu aéré.

Les règles particulières de l'article UA9 sont modifiées notamment par la suppression du cas particulier pour le sous-secteur UAe puisque ce sous-secteur n'existe plus. Le cas de sous-sol commun à plusieurs copropriétés est introduit.

Rédaction initiale :

« 9.2.1 L'emprise au sol peut être portée :

[...]

jusqu'à 100 % dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions situées à l'angle de deux voies situées sur le même plan horizontal dont le terrain a une superficie inférieure à 600 m².
- Dans le sous-secteur UAe. »

Article modifié :

« 9.2.1 L'emprise au sol peut être portée :

[...]

jusqu'à 100 % dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions situées à l'angle de deux voies situées sur le même plan horizontal dont le terrain a une superficie inférieure à 600 m²
- **Pour les constructions situées sur plusieurs copropriétés avec des infrastructures communes.** »

A l'article UA10 le schéma 10.1.3. est supprimé puisqu'il n'est pas utile au regard de la règle.

L'article 10.1.4. est corrigé : le plan de zonage prévoit des hauteurs pour l'ensemble des destinations autorisées dans les sous-secteurs et pas uniquement pour les bureaux. Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle.

Rédaction initiale :

« 10.1.4. En secteurs UAb, UAc et UAd, la hauteur maximum des constructions à usage de bureaux est exprimée en cotes NGF figurant au Plan de zonage selon leur destination. Pour les bureaux, cette hauteur peut être dépassée ponctuellement pour la réalisation d'un motif architectural (coiffe, signal, etc.) dans la limite de 2 mètres supplémentaires. »

Article modifié :

« En secteurs UAb (hors secteur UAb2), UAc et UAd, la hauteur maximum des est exprimée en cotes NGF figurant au Plan de zonage. Cette hauteur peut être dépassée ponctuellement pour la réalisation d'un motif architectural (coiffe, signal, etc.) dans la limite de 2 mètres supplémentaires. »

L'article 10.1.5. applicable dans les secteurs UAd et UAb2 est ajouté pour définir une hauteur correspondant à la morphologie actuelle.

Disposition ajoutée :

« **10.1.5. En secteur UAd et UAb2, la hauteur maximum des constructions est fixée à R+4+combles.** »

Dans l'objectif de conserver les espaces arborés et les arbres dans la ville les règles générales de l'article 13 sont complétées :

Rédaction initiale :

« 13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé, sauf si son abattage est indispensable à l'implantation des constructions, ou à l'établissement d'un accès. Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage.

[...]

13.1.4 Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

Article modifié :

« 13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé **sur le terrain par un arbre à développement équivalent**. Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage.

[...]

13.1.4. Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées. »

Dans l'objectif d'assurer la compatibilité entre l'article 9 (60% maximum et dans certains cas 70%, 80%), l'article 13 et la définition d'espaces verts, les règles particulières de l'article UA13 sont complétées et modifiées :

Rédaction initiale :

« 13.2.1 Lors de la création de jardins sur dalle au rez-de-chaussée ou en terrasse, une hauteur minimum de 0,50 mètres pour l'engazonnement et de 1 mètre pour la plantation d'arbres doit être prévue.

13.2.2 En cas d'emprise au sol supérieure ou égale à 80%, en application de l'article 9.2.1, il n'y a pas d'obligation de création d'espaces verts, ni de plantation d'arbre.

13.2.3 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2.4 En secteur UAc, en cas de construction sur dalle, il n'est pas fixé d'exigence en matière de plantation d'arbres mais l'aménagement de 20% de celle-ci en espaces libres, dont 10% en espaces verts. »

Article modifié :

« 13.2.1 Lors de la création de jardins sur dalle au rez-de-chaussée ou en terrasse, une hauteur minimum de 0,50 mètres pour l’engazonnement et de 1 mètre pour la plantation d’arbres doit être prévue.

13.2.2 En cas d’emprise au sol supérieure ou égale à 80%, en application de l’article 9.2.1, il n’y a pas d’obligation de création d’espaces verts, ni de plantation d’arbre.

13.2.3 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

13.2.4 Si l’emprise au sol des constructions dépasse 60%, tout projet de construction entraîne l’obligation de traiter 15% au moins de la superficie du terrain en espace vert, avec au minimum la plantation d’un arbre par tranche de 200 m² de terrain.

13.2.5 En secteur UAc, en cas de construction sur dalle, il n’est pas fixé d’exigence en matière de plantation d’arbres mais 20% de la surface sur dalle doit être végétalisée. »

4. La zone UD

L’article UD7 est complété pour permettre des mouvements architecturaux aux constructions, tout en assurant le cadre de vie des usagers.

Rédaction initiale :

« 7.1.1 Dans une bande de 20 mètres à compter de l’alignement actuel ou projeté, les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Si elles s’en écartent, elles doivent respecter les dispositions de l’article 7.1.2. »

Article modifié :

« 7.1.1 Dans une bande de 20 mètres à compter de l’alignement actuel ou projeté, les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Si elles s’en écartent, elles doivent respecter les dispositions de l’article 7.1.2.. **En cas d’implantation sur limites séparatives, des retraits sont acceptés à compter du 2^{ème} niveau d’au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative latérale en cas de façade sans ouverture et d’au moins 4 mètres en cas de façade avec ouverture(s).** »

Les règles particulières de l’article UD7 sont complétées afin de préserver le cadre de vie par le complément suivant :

Rédaction initiale :

« 7.2.1 La surélévation d’une construction existante ne respectant pas cet article est autorisée à condition qu’elle se fasse dans le prolongement des murs existants. »

Article modifié :

« 7.2.1 La surélévation d'une construction existante ne respectant pas cet article est autorisée à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants, **et sans création d'ouverture.** »

Dans l'objectif de conserver les espaces arborés et les arbres dans la ville les règles générales de l'article 13 sont modifiées :

Rédaction initiale :

« 13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé, sauf si son abattage est indispensable à l'implantation des constructions, ou à l'établissement d'un accès. Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage. »

Article modifié :

« 13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé **sur le terrain par un arbre à développement équivalent.** Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage. »

5. La zone UE

Article 9

Rédaction initiale :

« Sans objet »

Article modifié :

« Les infrastructures ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise. »

Dans l'objectif de conserver les espaces arborés et les arbres dans la ville les règles générales de l'article 13 sont modifiées :

Rédaction initiale :

« 13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé, sauf si son abattage est indispensable à l'implantation des constructions, ou à l'établissement d'un accès. Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage. »

13.1.3 Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum. »

Article modifié :

« 13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé **sur le terrain par un arbre à développement équivalent**. Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage.

13.1.3 Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées. »

6. La zone UB

L'article UB2 est modifié de manière à permettre l'exploitation des volumes sous dalle actuellement inutilisés. La possibilité de réaliser des constructions à destination de services publics a été étendue à l'ensemble de la zone UB.

Rédaction initiale :

« 2.3. Les constructions à destinations de commerces et d'artisanats, dont la superficie unitaire est inférieure ou égale à 300 m² SDP, hors réserves. En secteurs UBa et UBb, cette superficie unitaire peut être portée à 1 000 m² SDP, hors réserve.

[...]

2.6 En secteur UBa délimité graphiquement au plan de zonage, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées en infrastructure ou sur Dalle*. »

Article modifié :

« 2.3 **Sur dalle***, les constructions à destinations de commerces, d'artisanat **et de services**, dont la superficie unitaire est inférieure ou égale à 300 m² de SDP, hors réserves. **Pour les CINASPIC leur surface n'est pas limitée**. En secteurs UBa et UBb, cette superficie unitaire peut être portée à 1 000 m² SDP, hors réserve.

2.4 **Sous dalle* ou en infrastructure, les constructions à destinations de commerces, d'artisanat, de services publics et de CINASPIC**

[...]

2.6 ~~En secteur UBa délimité graphiquement au plan de zonage, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées en infrastructure ou sur Dalle*.~~ »

L'article UB6 est modifié pour que celui-ci facilite l'exploitation des volumes sous dalle.

Rédaction initiale :

« 6.3. Les constructions sous Dalle* peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques d'au moins 0,5 mètre. »

Article modifié :

« 6.3. Les constructions sous Dalle* peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. »

L'article UB8 est complété pour que celui-ci ne s'applique qu'aux volumes sur Dalle, et ainsi faciliter l'exploitation des volumes sous dalle.

Rédaction initiale :

« 8.1 A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la plus courte distance mesurée normalement entre deux bâtiments soit supérieure ou égale à 8 mètres. »

Article modifié :

« 8.1 **Sur dalle***, à moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la plus courte distance mesurée normalement entre deux bâtiments soit supérieure ou égale à 8 mètres.

8.2. Sous dalle*, il n'est pas fixé de règle. »

Article 9

Rédaction initiale :

« Sans objet »

Article modifié :

« Les infrastructures ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise. »

Certains sites dans la zone UB ne sont pas situés sur la dalle. Cependant, l'article 10 définit une hauteur maximale mesurée à partir du niveau moyen fini de la dalle. Celui-ci est alors complété pour définir comment la hauteur est calculé en l'absence de dalle. La hauteur des constructions est diminuée pour préserver l'axe historique Paris La Défense.

Rédaction initiale :

« 10.2.1 La hauteur maximale des constructions et installations est limitée 10 m, mesurée à partir du niveau moyen fini de la Dalle* impactée par le projet jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus (antennes, mats, etc.)... »

Article modifié :

« 10.2.1 La hauteur maximale des constructions et installations est limitée **6 m**, mesurée à partir du niveau moyen fini de la Dalle* impactée par le projet **ou en l'absence de Dalle***, à partir du niveau moyen de la voirie de desserte jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus (antennes, mats, etc.)... ».

Dans l'objectif de conserver les espaces arborés et les arbres dans la ville les règles générales de l'article 13 sont modifiées :

Rédaction initiale :

« 13.1.2. Tout arbre abattu doit être remplacé sauf si son abattage est indispensable à l'implantation des constructions, ou à l'établissement d'un accès. Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage. »

Article modifié :

« 13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé **par un arbre à développement équivalent**. Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage. »

L'article UB15 est complété afin d'exonérer les constructions sous-dalle de l'application de l'article puisqu'il est difficile de concilier l'exploitation de ces volumes avec l'article 15.

Article modifié :

« La consommation énergétique des constructions nouvelles d'immeubles collectifs de logements, de bureaux et les CINASPIC*, doit être inférieure de 10% à l'objectif fixé dans la RT 2012 (soit une performance augmentée de 10% par rapport à la RT2012).

Cet article ne s'applique pas pour les réhabilitations des volumes sous Dalle*. »

7. La zone UL

Dans le chapeau de la zone il est précisé qu'un secteur ULa est créé.

L'article UL2 est complété de la façon suivante :

« 2.11 En zone UL, hors secteurs ULa et ULf, les articles 3 à 16 ne s'appliquent pas aux CINASPIC. ».

Cette disposition vise à préserver les équipements publics de la zone.

L'article 8 est renseigné afin de conserver le caractère vert et aéré de cette zone.

Rédaction initiale :

« Sans objet ».

Article modifié :

« 8.1. REGLES GENERALES

8.1.1. Les bâtiments non contigus situés sur une même parcelle doivent être implantés à une distance « L » comptée horizontalement en tout point de la façade et définie comme suit :

- égale à 12 mètres minimum si au moins une des deux façades comporte une ou des ouverture(s).
- égale à 10 mètres minimum si aucune façade ne comporte d'ouverture.

8.2. REGLES PARTICULIERES

**L'article 8.1.1. ne s'applique pas aux constructions annexes inférieures à 10 m² et dont la hauteur totale de la construction est inférieure à 3 mètres.
La distance est alors au minimum de 0,5 mètre. »**

L'article 9 est renseigné afin de conserver le caractère vert et aéré de cette zone.

Rédaction initiale :

« Sans objet ».

Article modifié :

« **9.1. REGLES GENERALES**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées aux circulations piétonnes et à des opérations de voiries.

Les terrains de sport même engazonnés, les bâtiments annexes (appentis, cabanons, locaux techniques ou d'ordures ménagères) comptent dans l'emprise au sol.

9.2. REGLES PARTICULIERES

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas l'article 9.1., la surélévation est autorisée à condition du respect des autres articles du présent règlement. »

La hauteur maximale autorisée à l'article 10 est réduite afin d'assurer la qualité paysagère dans cette zone, et de répondre à son objectif de préservation.

Rédaction initiale :

« **10.2 REGLES GENERALES**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîte. »

Article modifié :

« **10.2 REGLES GENERALES**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 mètres** au faîte **ou à l'acrotère.** »

Dans l'objectif de conserver les espaces arborés, les arbres et les espaces verts et de renforcer ces derniers sur l'Île de Puteaux les règles générales de l'article UL13 sont modifiées :

Rédaction initiale :

« **13.1.2.** Tout arbre abattu doit être remplacé, sauf si son abattage est indispensable à l'implantation des constructions, ou à l'établissement d'un accès.
Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage.

13.1.3. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter 30% au moins de la superficie du terrain en espace vert, déduction faite des alignements de voirie s'il en existe, avec au minimum la plantation d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain »

Article modifié :

« 13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé **sur le terrain par un arbre à développement équivalent**. Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage.

13.1.3 **En UL, ULa et ULf**, tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter **50%** au moins de la superficie du terrain en espace vert, déduction faite des alignements de voirie s'il en existe, avec au minimum la plantation d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain. »

L'exonération du respect de l'article 13 prévue pour les CINASPIC est supprimée puisqu'elle est intégrée à l'article UL2 :

~~« 13.2.2 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ».~~

8. La zone UPM 2

A l'instar de l'ensemble des zones du règlement, l'article 13 est complété dans l'objectif de préserver les arbres :

« Tout arbre abattu doit être remplacé sur le terrain par un arbre à développement équivalent. ».

9. La zone UPM 3

Dans l'objectif de conserver les espaces arborés et les arbres dans la ville les règles générales de l'article 13 sont modifiées :

Rédaction initiale :

« 13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé, sauf si son abattage est indispensable à l'implantation des constructions, ou à l'établissement d'un accès. Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage.

13.1.4 Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum. »

Article modifié :

« 13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé **sur le terrain par un arbre à développement équivalent**. Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage.

13.1.4 Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées. »

10. La zone UPM 4

A l'instar de l'ensemble des zones du règlement, l'article 13 est complété dans l'objectif de préserver les arbres :

Rédaction initiale :

- « 13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé, sauf si son abattage est indispensable à l'implantation des constructions, ou à l'établissement d'un accès.
Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage.
- 13.1.3 Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum. »

Article modifié :

- « 13.1.2 Tout arbre abattu doit être remplacé **sur le terrain par un arbre à développement équivalent**. Cependant, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables identifiés au plan de zonage.
- 13.1.3 Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées. »

11. La zone UZ1

Le règlement de la zone UZ1 est supprimé, cette zone est intégrée pour une partie en zone UAd et pour l'autre partie en UAb2.

12. La zone UZ2

Le règlement de la zone UZ2 est supprimé, cette zone est intégrée UAa.

13. La zone UZ3

La zone UZ3 est modifiée à l'article 13 dans les mêmes conditions que l'article 13 de la zone UPM4, voir ci-dessus.

14. L'annexe H, identification du patrimoine bâti

La liste en annexe H du règlement est complétée avec les bâtiments protégés supplémentaires et les fiches correspondantes sont intégrées dans les quartiers concernés (Vieux Puteaux, République et Bergères Moulin). Ces fiches sont présentées au chapitre III.1. du présent document.

IV. Les incidences environnementales

Les évolutions apportées au plan de zonage ont principalement pour but d'améliorer le cadre de vie de certains secteurs de la Ville en élargissement le zonage du Vieux Puteaux à deux îlots limitrophes de composition morphologique similaire. Cette modification a pour impact principal de baisser les hauteurs maximales d'un niveau et donc d'apporter moins de nuisances en termes de circulation, de stationnement et de bruit notamment.

De la même façon, la zone de transition prévue le long de la rue des Pavillons (UAb2) a pour enjeu une baisse des hauteurs pour préserver le caractère paisible et traditionnel de cette séquence centrale.

Le classement de la zone UAd dans le zonage UD du quartier résidentiel de la Colline constitue également une incidence positive sur l'environnement. L'enjeu est de conserver la vocation essentiellement résidentielle du secteur, constituée de petits gabarits en préservant les morphologies urbaines et architecturales existantes.

La création d'un secteur ULa sur l'île de Puteaux sur lequel il ne sera pas autorisé de dérogations aux règles de la zone UL pour la réalisation de CINASPIc entre dans la lignée de préserver la trame verte communale constitue une incidence positive sur l'environnement.

Ces évolutions au plan de zonage plutôt positives n'exerceront pas ainsi de pression particulière sur les ressources naturelles.

Le report des deux ZAC achevées (Pressensé et du Théâtre) au plan est également sans incidence négative sur l'environnement puisqu'il s'agit de les inscrire dans la zone centrale présentant des caractéristiques morphologiques similaires.

Certaines évolutions apportées au règlement ont pour but de clarifier l'application des certaines règles, de faciliter l'exploitation des volumes sous la dalle de la Défense et n'ont aucune incidence négative. D'autres modifications ont pour but de préserver et de maintenir en bon état les espaces encore arborés etverts de la Ville grâce à la modification de l'article 13, au renforcement des dispositions en zone UL (zone à vocation récréative et de loisirs espace où la densité bâtie est faible et dont la fonction écologique et paysagère doit être préservée) et grâce à l'ajout d'une définition d'espaces verts.

Le projet de modification et les évolutions apportées n'auront pas d'incidence négative.