

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux anciens faubourgs de Creil, elle comprend :

- ↪ Le quartier Voltaire
- ↪ Une partie du quartier Gournay
- ↪ Le secteur de la rue Boursier
- ↪ Les rues du Plessis-Pommeraye, Léon Blum, et Robert Schuman.

L'objectif de cette zone à dominante d'habitat, est de permettre le développement d'une urbanisation contrôlée et de mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain et architectural valorisant l'histoire de la ville.

Le tissu urbain de cette zone, d'une densité assez variée, a été majoritairement constitué au XIX<sup>e</sup> et début du XX<sup>e</sup> siècle.

La zone UBg comprend l'îlot « Lucile » de la ZAC multisites Gournay, auquel s'appliquent des règles spécifiques.

La zone UB comprend des édifices et des linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme, auxquels s'appliquent des règles spécifiques visant à préserver et valoriser les éléments architecturaux, urbains et paysagers qui sont décrits dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2).

La zone UB comprend également des espaces de jardins à protéger au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé ».

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2. a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 pour la définition d'un projet d'aménagement global sous un délai de 5 ans.

Une partie de la zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé le 14 décembre 2000. Toutes les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations devront être respectées.

---

## ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions d'établissements à destination d'industrie.

Les constructions à destination d'entrepôt.

Les constructions destination d'exploitation agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'Urbanisme, ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

Toute construction dans les espaces verts protégés au titre de L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme, figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé ».

---

## ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à destination de l'artisanat ou du commerce ainsi que leurs extensions, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels (bruit, tremblements, fumées, odeurs...).

Sur les linéaires de protection du commerce, des services et de l'artisanat, repérés au document graphique n° 4.2 « Plan de zonage », une partie des rez-de-chaussée des nouvelles constructions, située en façade de rue devra comporter des locaux destinés au commerce, aux services, à l'artisanat, ou aux équipements.

Sur les linéaires de protection du commerce, des services et de l'artisanat, repérés au document graphique n° 4.2 « Plan de zonage », pour les constructions existantes, le changement de destination des surfaces existantes en rez-de-chaussée affectées au commerce, aux services, à l'artisanat ou aux équipements est admis s'il répond à la règle fixée à l'alinéa 2 ci-dessus.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions réglementaires édictées aux articles aux articles UB-6, UB-7, UB-8, UB-10, UB-11, UB- 12 et UB- 13.

Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles UB-3, UB-6, UB-7, UB-8 et UB-10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) à condition qu'elles ne soient source d'aucune nuisance pour le voisinage et qu'ils ne soient pas de nature à troubler la tranquillité publique.

Les constructions à usage de stationnement de véhicules ou leurs extensions qui ne sont pas liées à un projet de construction ou à une construction existante, à condition qu'elles soient implantées en silo ou en souterrain.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**A l'intérieur des périmètres de servitude instaurée au titre de l'article L .123-2. a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015**, les extensions des constructions principales existantes sous réserve que la surface de plancher créée par l'extension n'excède pas 1% de la surface de plancher de la construction principale existante avant travaux.

**Dans les espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme** figurant au document graphique en° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé », les travaux et installations d'infrastructures de réseau de réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone sous réserve qu'ils ne créent pas de construction.

---

## **ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

#### ***3.1.1. Dispositions générales***

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

#### ***3.1.2. Dispositions particulières***

Le long des rues suivantes, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie :

- Route de Vaux,
- Rue Boursier,

Aucun accès sur les RD 200 et 1016 n'est autorisé.

### 3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- Être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.
- Assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes,
- Avoir une largeur de chaussée (libre à la circulation) supérieure ou égale à :
  - 3,50 mètres pour une voie à circulation en sens unique ; Cette largeur est portée à 4,50 mètres minimum lorsque la voirie intègre du stationnement en « épi » (schéma n°6 - stationnement à 60°) et à 5 mètres minimum lorsque la voirie intègre du stationnement en « bataille » (schéma n°6 - stationnement à 90°).
  - 5 mètres pour une voie à circulation en double sens.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

---

## ARTICLE UB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales (se référer au schéma d'assainissement de la CAC dans l'annexe sanitaire)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

#### 4.3. Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

Pour les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, et à l'occasion de la création des nouvelles voies, les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques seront aménagés en souterrain.

#### 4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

---

### ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

---

### ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie,
- Soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie.

#### 6.2. Dispositions particulières

Lorsque l'assiette du projet présente une largeur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres, l'autorité compétente pourra imposer une implantation d'une partie de la construction en retrait.

Dans le cas d'un projet de construction entre un bâtiment édifié à l'alignement et un bâtiment édifié en retrait, ou entre 2 bâtiments implantés avec des retraits différents, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées à l'article 6, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade existante.

Seuls les gouttières et débords de toit sont autorisés en saillie sur l'alignement de la voie.

#### 6.3. Dispositions spécifiques à la zone UBg (l'îlot « Lucile »)

Les constructions s'implantent soit à l'alignement de la voie ou emprise publique ou à la limite séparant la propriété de la voie existante ou créée, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

#### 6.4. Dispositions spécifiques par rapport à certaines voies.

Sur l'avenue DE L'EUROPE et les rues HENRI PAUQUET, BLEROT, DEMAGNEZ, JULES GUESDES, DES DEUX VILLES, DES BALKANS, ETIENNE DOLET, HENRI PROTAT, BOURSIER, JULES MICHELET, DE LA VILLA SCHAFFNER, MARCEL PHILIPPE, DU PARC MAILLET, DU PLESSIS-POMMERAYE, les constructions nouvelles devront être implantées en respectant le principe de retrait, tel que figuré au document graphique n° 4.4. « Plan des retraits ».

Pour apprécier le retrait, il sera pris en compte l'implantation des constructions existantes sur l'unité foncière ou sur le terrain voisin. Il pourra être exigé une implantation en continuité du retrait de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Pour les constructions existantes, le retrait sur rue de la façade sera conservé.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée à moins de 35 mètres de l'axe de la RD1016, et de la RD 200, matérialisée par la barrière de sécurité centrale.

---

## ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. Dispositions générales

#### 7.1.1. Dans la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer

Les constructions seront implantées :

- Soit d'une limite latérale à l'autre ;
- Soit sur au-moins une des limites latérales.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de 2 rues, l'implantation sur la limite séparative du cœur d'îlot est possible à condition que la hauteur maximum à l'adossement ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel.

#### 7.1.2. Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement à la voie existante ou à créer

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul.

L'implantation en limites séparatives est possible lorsque le bâtiment s'adosse à un mur pignon aveugle existant, à condition de ne pas dépasser les héberges du bâtiment existant sur le fond voisin ou la hauteur du mur existant.

#### 7.1.3. Implantation en retrait des limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives latérale et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle, la marge d'isolement est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Schéma n° 1 : Implantation au-delà de la bande des 20 mètres

## 7.2. Dispositions particulières applicables au-delà de la bande des 20 mètres

La règle de calcul de marge de recul n'est pas applicable dans le cadre d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions groupées et qu'est établi un contrat de cour commune. Cette règle s'applique alors uniquement sur les limites séparatives délimitant l'unité foncière du projet.

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative, la longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder 10 mètres. Lorsqu'une annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou du pignon avec un minimum de 2,5 mètres.

Lorsque la construction intègre un niveau semi-enterré destiné à réaliser des places de stationnement, ce niveau pourra s'implanter sur les limites séparatives de propriété.

---

## ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Entre les façades de deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

Lorsque les façades en vis-à-vis comportent des ouvertures occasionnant une vue au sens du Code Civil, cette distance minimum est portée à 6 mètres. Cette règle s'applique également à la construction divisée en plusieurs volumes non contigus.

---

## ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

---

## ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

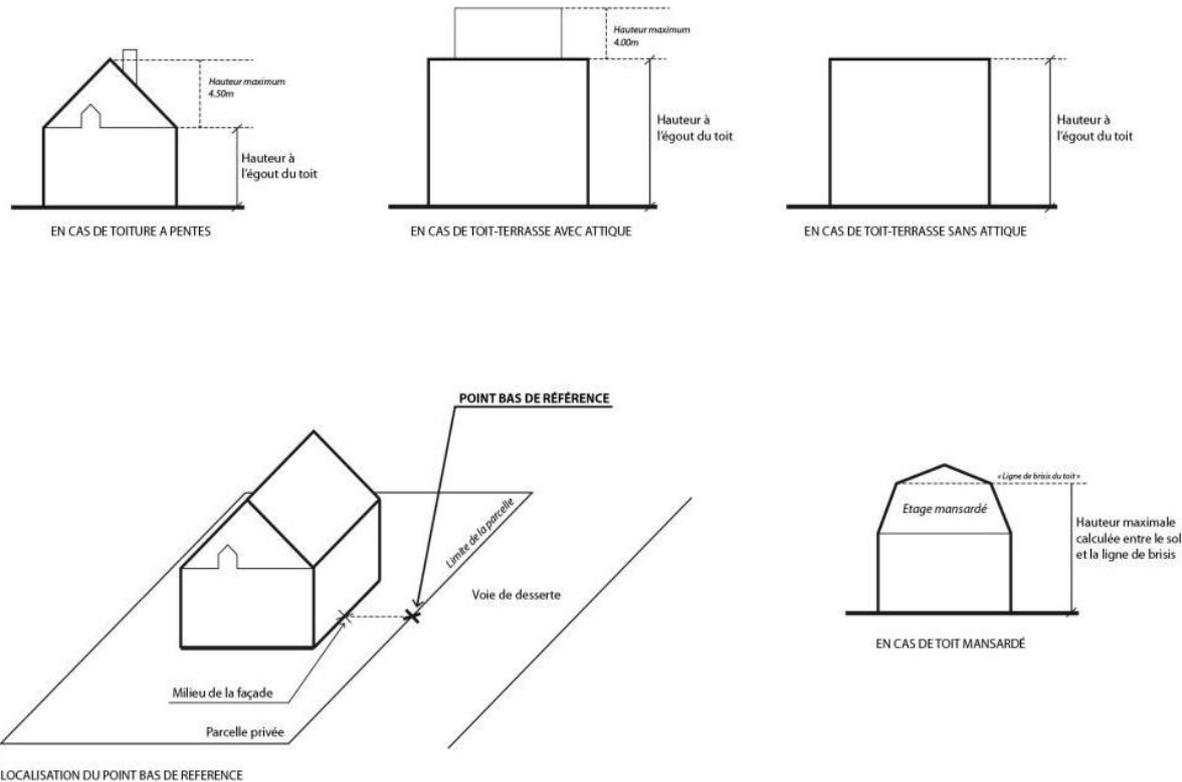
Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma n° 2).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n°2).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n° 2). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2,50 mètres par rapport à l'acrotère. Néanmoins, il pourra être implanté en limite séparative. Dans le cas où la hauteur à l'égout du toit est inférieure de 3 mètres minimum à la hauteur autorisée, sur la façade à l'intérieur de l'ilôt, l'attique pourra ne pas être en retrait de la façade. »



**Schéma N° 2 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.**

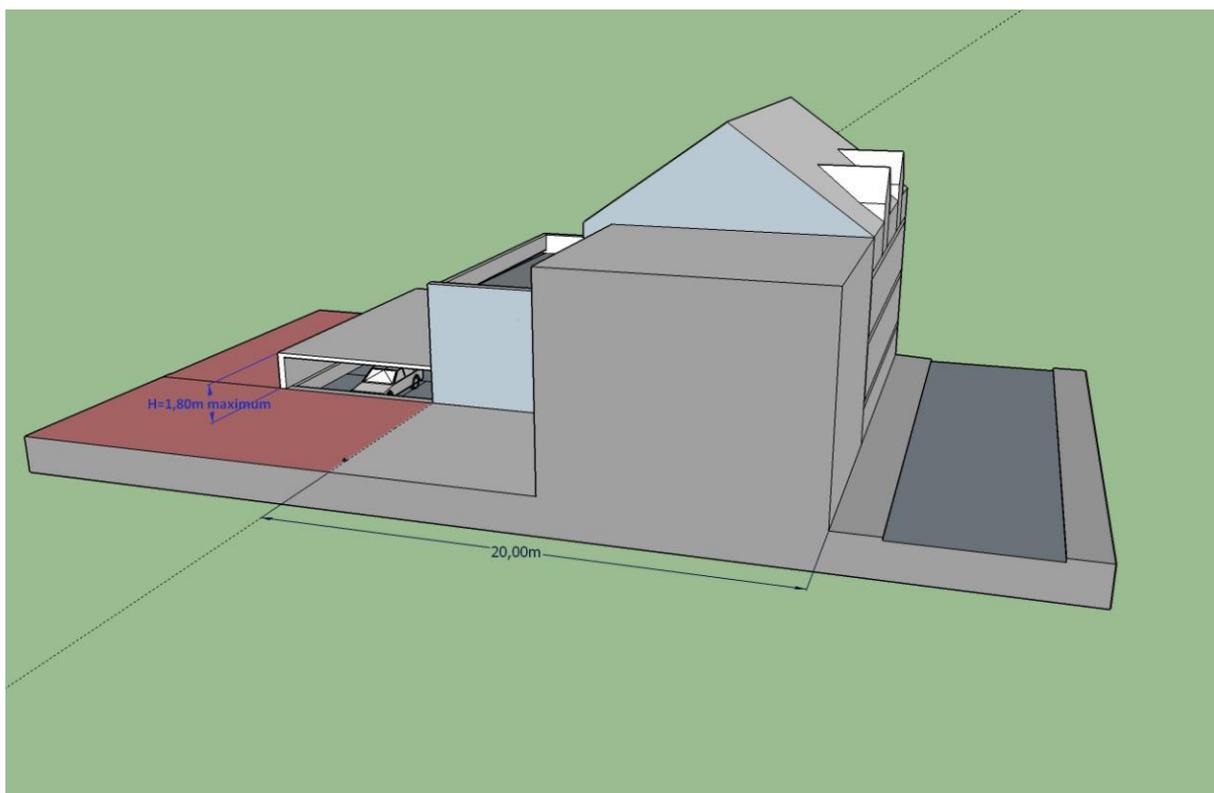
Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

Une augmentation de 1,80 mètre de la hauteur maximale est admise :

- Afin de permettre la réalisation d'immeubles en angle sur deux voies lorsque la hauteur maximale admise sur chacune des voies est différente.
- Afin de faciliter le raccordement à des façades voisines existantes en bon état et le recouvrement de pignons existants,
- Afin de tenir compte d'une topographie mouvementée (pente de plus de 5 %).

Une augmentation de 1 mètre de la hauteur maximale est admise dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques d'inondation si la cote altimétrique du rez-de-chaussée nécessite une surélévation.

Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer, la hauteur du niveau semi-enterré destiné à réaliser des places de stationnement n'excédera pas 1,80 mètre mesuré par rapport au niveau du sol naturel en limite séparative (voir schéma N°3 ci-dessous).



**Schéma N° 3 : Hauteur maximum du niveau semi-enterré au-delà de la bande des 20 mètres**

## 10.2. Hauteur maximale des constructions

*Hauteurs dans la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement*

Dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement de la voie, ou à toute autre limite s'y substituant (existante ou future) la hauteur maximale est celle indiquée dans le document graphique n° 4.5. « Plan des Hauteurs ».

*Hauteur au-delà de la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement*

Pour les constructions édifiées au-delà de la bande 20 mètres, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

La hauteur de l'annexe mesurée au droit de la limite séparative ne peut excéder 2,50 mètres et ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

## 10.3. Dispositions spécifiques à la zone UBg (l'îlot « Lucile »)

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

## 10.4. Dispositions relatives aux secteurs concernés par les servitudes de l'article L.123-2 a) du Code de l'Urbanisme

Sur les périmètres des secteurs concernés par les servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2. a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 pour la définition d'un projet d'aménagement global sous un délai de 5 ans, les hauteurs ne devront pas dépasser les hauteurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Une attention particulière sera accordée au traitement d'angle des constructions et des clôtures situées à l'angle de deux emprises publiques.

Les matériaux de façade seront de préférence choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

### 11.2. Dispositions relatives aux toitures

#### 11.2.1. Dispositions générales

Les toitures sont principalement à une ou plusieurs pentes.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les seuls cas suivants :

- 1/ Lorsque sur la toiture-terrasse est réalisé en attique.
- 2/ Lorsque la toiture-terrasse entre dans une composition architecturale avec un rapport maximum de 1/3 de l'emprise de la toiture en toiture-terrasse pour 2/3 de l'emprise de la toiture en toitures à pentes.

Pour les extensions de constructions existantes et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des toitures – terrasses.

Pour les équipements, une toiture en terrasse pourra être autorisée.

#### 11.2.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,

Lorsque la toiture est identifiée comme élément à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), les travaux doivent restituer la forme et la pente de la toiture d'origine. La réalisation d'ouverture en châssis rampant est admise.

Le matériau de couverture d'origine devra être conservé ou restitué en cas de réfection dès lors que le matériau de la toiture figure explicitement comme un élément à protéger dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2).

### **11.3. Dispositions relatives à l'éclairage des combles**

#### **11.3.1. - Dispositions générales**

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarnes traditionnelles ou en chiens assis soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des loggias, ou soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures devront adopter le rythme des percements des étages inférieurs. Cette disposition ne s'applique pas à l'attique en cas de toiture –terrasse.

#### **11.3.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme**

Lorsque les ouvertures en toiture (lucarne, œil de bœuf...) sont identifiées comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), les ouvertures d'origine devront être conservées et restaurées à l'identique.

### **11.4. Dispositions relatives aux matériaux**

#### **11.4.1 Dispositions générales**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.

Les façades seront de teintes naturelles rappelant la pierre de Saint Maximin, la brique, le bois, .... Elles pourront intégrer des éléments architecturaux (soubassement, modénatures...) d'une teinte différente et/ou plus marquée.

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier, devront recevoir la même finition que la façade.

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénatures (pierres de taille, moellons, enduits, briques...) qui devront rester apparents.

Les conduits de cheminées en saillie sur les pignons sont autorisés sous réserve d'être traités de la même manière que le mur qui les supporte.

Les garages et annexes indépendants de la construction principale devront être traités en harmonie de teinte avec la construction principale.

Les façades sur rues ou espaces publics seront animées.

#### **11.4.2. Dispositions particulières pour les extensions et annexes**

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

#### **11.4.3. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme**

Lorsque les matériaux sont identifiés comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), le respect ou l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire. Par ailleurs, les matériaux traditionnels ne seront pas recouverts, y compris les joints.

#### **11.5. Dispositions relatives aux ouvertures et menuiseries**

##### **11.5.1. Dispositions générales**

Les baies de la façade devront respecter un ensemble de rythmes réguliers marqués par des lignes verticales (percements les uns au-dessus des autres) et horizontales (alignements des ouvertures).

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Toutefois, dans le cadre de constructions ou d'extension d'architecture contemporaine, ou de constructions à haute performance énergétique (construction bioclimatique), il pourra être admis que les ouvertures soient plus larges que hautes.

Sur une même façade, les ouvertures seront de même type et les menuiseries seront de même matériau et de même teinte, à l'exception des portes d'entrée, de porche ou de garage qui pourront être d'une autre couleur.

Les volets roulants sont autorisés, sous réserve de ne pas comporter de caissons extérieurs à la façade.

##### **11.5.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme**

Lorsque la façade sur rue est identifiée comme élément à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), toute transformation des ouvertures existantes ou percement supplémentaire de cette la façade sont interdits.

En cas de remplacement, les carreaux des fenêtres devront respecter le nombre et la disposition des carreaux d'origine ou des autres fenêtres de la façade sur rue.

#### **11.6. Dispositions relatives aux ferronneries**

##### **11.6.1 Dispositions générales**

Les éléments de ferronnerie des ouvertures (fenêtres, portes...) ainsi que des balcons sont considérés comme des éléments architecturaux de la construction. Ils devront être en harmonie avec la composition d'ensemble de la construction.

Il est interdit de fermer les balcons ajourés.

**11.6.2. Dispositions particulières relatifs aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme**

Lorsque les ferronneries sont identifiées comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), elles devront être conservées, notamment celles en fonte et en fer forgé : grilles, barres d'appui, garde-corps, tirants et lambrequins, sauf si cette conservation empêche leur mise aux normes. Dans ce cas, les nouvelles ferronneries restitueront au plus près la forme de celles d'origine.

**11.7. Dispositions relatives aux réseaux et antennes paraboliques**

Le diamètre des antennes paraboliques ne devra pas dépasser 80 cm. La teinte des antennes paraboliques doit se confondre avec celle de la façade où elle s'installe.

L'installation des antennes paraboliques sur les balcons, garde-corps et appuis des fenêtres est interdite. Elle l'est également en faîtage, sur les lucarnes.

**11.8. Dispositions relatives aux ornements des édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme**

Lorsque des éléments architecturaux en saillies (balcons, bow-window, oriels, pilastres, etc.) et des éléments de décor (médaillons, macarons, faïences etc. sont identifiés comme éléments à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), ils devront être conservés ou restitués.

**11.9. Façades commerciales**

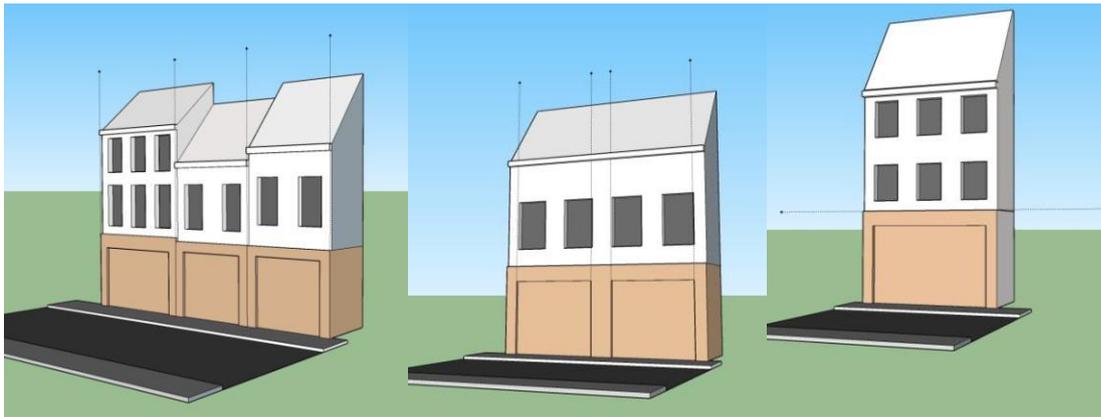
Les créations ou modifications de façades commerciales seront étudiées avec soin et respecteront la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée, en particulier ceux en limite de terrain (interruption des vitrines au droit des mitoyens lorsque la façade commerciale s'étend sur plusieurs immeubles).

La trame horizontale de l'immeuble sera respectée lorsque l'activité commerciale s'étend sur plusieurs niveaux. Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros œuvre.

Les caissons des rideaux métalliques ne peuvent être implantés en saillie par rapport au nu de la façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade du bâtiment.

Sur les parties vitrées, seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur surface sera limitée à 25 % des surfaces vitrées. Cette surface pourra être portée à 50 % dans le cadre d'occultation des locaux techniques.



*Respect des verticales des limites séparatives latérales*

*Respect des rythmes des points porteurs de la construction*

*Prise en compte des niveaux de la construction.*

**Schéma N° 4 : Dispositions pour les façades commerciales**

## 11.10. Dispositions relatives aux clôtures

### 11.10.1. Les clôtures en bordure de voie

#### 11.10.1.1 Dispositions générales

En bordure de voie, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction concernée. Elles devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

La clôture, d'une hauteur maximum d'1,80 mètre sera constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret éventuellement surmonté d'une grille métallique.

Si la clôture est à claire-voies, la partie pleine de la clôture ne devra pas dépasser un tiers de la hauteur totale.

Le mur ou le muret sera traité en harmonie avec l'habitation concernée ou avec les clôtures avoisinantes (matériau, couleur).

Lorsque la clôture existante est constituée d'un mur ancien en pierres ou briques apparentes, elle devra être conservée et restaurée.

Les portails seront de conception simple.

#### 11.10.1.2. Dispositions particulières relatives aux édifices et linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Lorsque la clôture est identifiée comme élément à préserver dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), les travaux doivent respecter la forme, composition et hauteur de la clôture d'origine.

Lorsque le matériau de la clôture d'origine est explicitement identifié comme à conserver et restaurer dans le « Cahier du Patrimoine Protégé », annexé au règlement (pièce 4.1.2), le respect ou l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire. Les matériaux traditionnels ne seront pas recouverts, y compris les joints.

### 11.10.2. Les clôtures en limites séparatives de propriété

La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1,80 mètre, mesurée à compter du sol avant aménagement.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un dispositif à claire voie de type grillage et éventuellement doublées d'une haie végétale.

Lorsqu'à l'approbation du PLU la clôture est constituée d'un mur plein, il sera admis les travaux de restauration ou de reconstruction du mur.

---

## ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement double sont interdites. Toutefois, pour les constructions accueillant un seul logement, la place de stationnement double pourra être admise ou en cas de permis groupé, si les places de stationnement double sont clairement attribuées à 1 logement. On entend par « place de stationnement double », un emplacement aménagé pour le stationnement de deux véhicules et plus en enfilade (c'est-à-dire l'une derrière l'autre).

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, aucune place de stationnement ne sera due hormis celles qui existent sur le terrain et qui devront être maintenues.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec une création de surface de plancher inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, les places de stationnement dues seront calculées à partir de la surface de plancher créée. Celles qui existent sur le terrain devront être maintenues et ne devront pas comptabilisées dans le calcul.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux ne sont pas identiques, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet avec les normes de stationnement s'appliquant à la nouvelle destination.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet.

En cas de création de surface de plancher sur une unité foncière sur laquelle il existe déjà une construction, le nombre de places de stationnement requis sera calculé pour la surface créée et le nombre de places de stationnement existant avant travaux ne devra pas être réduit.

Si les places existantes matérialisées avant les travaux sont en nombre suffisant après travaux pour l'ensemble de la construction, la réalisation de places supplémentaires liée à la création de surface de plancher ne sera pas exigée.

Pour toute division d'un logement en plusieurs logements, les places de stationnement requises devront être réalisées sur le terrain du projet.

La suppression d'une place de stationnement existante liée à la transformation d'un garage devra être réaménagée sur le terrain.

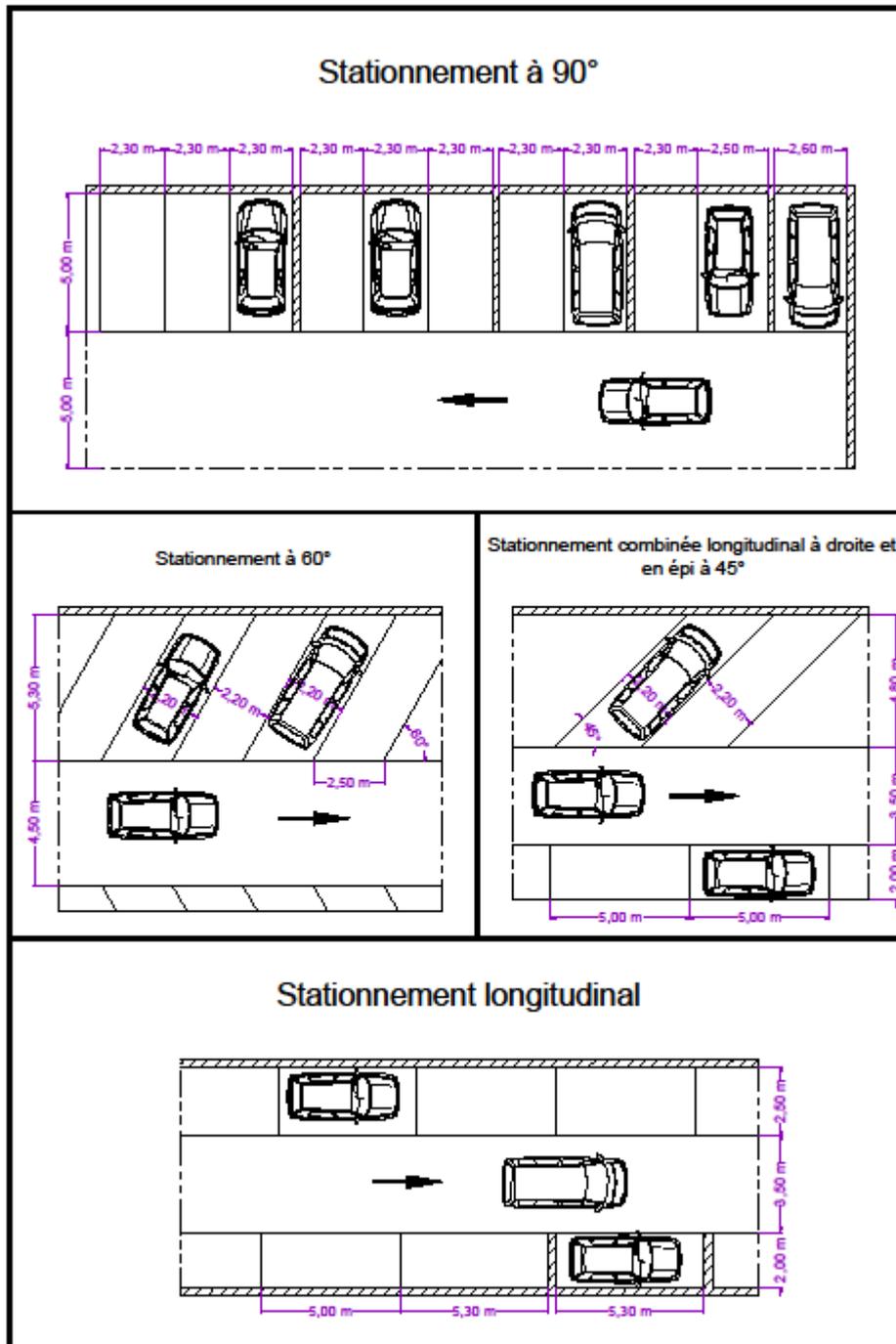
Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement pour les vélos sur l'unité foncière propre à l'opération et selon les normes définies ci-dessous.

#### **12.2. Dimensions des emplacements**

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales décrites dans le schéma N°5 ci-dessous.

*Schéma N° 5 : Caractéristiques des emplacements*



### 12.3. Nombre de places minimum à réaliser

#### 12.3.1. Dispositions générales

**Nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés 4 roues et plus**

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera demandé une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier, il sera demandé une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.
- Pour les constructions à usage de commerces (incluant les services), il n'est pas demandé de place de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il n'est pas demandé de place de stationnement.

**Normes pour les deux roues.**

Toutes les constructions devront respecter les normes du Code de la construction et de l'habitation.

**12.3.2. Dispositions particulières relatives aux constructions dans le périmètre « 350m de la gare »**

Dans le périmètre « 350 mètres de la gare » tel que figuré au document graphique n°4.2. Plan de zonage, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

**Nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés 4 roues et plus**

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera demandé une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier, il sera demandé une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.
- Pour les constructions à usage de commerces (incluant les services), il n'est pas demandé de place de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il n'est pas demandé de place de stationnement.

**Normes pour les deux roues.**

Toutes les constructions devront respecter les normes du Code de la construction et de l'habitation.

---

## **ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts paysagers sur au moins 60% de leur superficie (hormis la voie d'accès au stationnement).

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées d'espaces paysagers de 5 m<sup>2</sup> au moins pour 150 m<sup>2</sup> de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords immédiats.

### **13.2. Espaces verts protégés**

Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé », doivent être conservés.

---

## **ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

---

## **ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementées.

---

## **ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementées.

