

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UD couvre des quartiers résidentiels relativement peu denses qui pourront évoluer vers une mixité urbaine et fonctionnelle. Toutefois, les secteurs présentant un intérêt patrimonial seront préservés. Dans la zone UD, des règles spécifiques sont édictées sur 3 sous- secteurs :

↳ Le sous-secteur UDa correspond à des secteurs d'habitat individuel présentant un intérêt patrimonial architectural et/ou urbain. L'objectif est de conserver la vocation d'habitat et de préserver le caractère initial de ces ensembles.

Il s'agit notamment des quartiers et lotissements suivants :

- Sur la rive droite : la cité de la Tonnellerie, les ensembles des rues Voltaire et de la Brèche et la Lingerie,
- Sur la cavée de Paris : la rue Philibert Borin,
- Sur le quartier Rouher : la cité Jean Biondi et la cité Rouher.

↳ Le sous-secteur UDb correspond au hameau du Plessis-Pommeraye

↳ Le sous-secteur UDc correspond à des secteurs où l'évolution est limitée en raison de risques liés à la présence de tufs ou de falaises qui sont susceptibles d'effondrements.

Il s'agit notamment des secteurs situés :

- Rue du haut des Tufs et du chemin du stand
- Sur le haut de la rue Robert Schuman.

↳ Le sous-secteur UDv correspond à des sites où est autorisé l'aménagement de terrains bâtis ou non bâti, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles.

La zone UD comprend également des 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.

Une partie de la zone UD 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 UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Dans la zone UD

Les constructions à destination d'industrie.

Les constructions à destination d'entrepôt.

Les constructions à 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 sauf dans le sous-secteur UDv

Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'Urbanisme, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes à usage de loisirs

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâti, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles sauf dans le sous-secteur UDv

L'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles sauf dans le sous-secteur UDv

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

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°4.2 « Plan Patrimoine ».

### En plus, sont également interdites :

#### Dans les sous-secteurs UDa et UDc:

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), à l'exception de celles admises à l'article UD2.

Les constructions à destination de commerce et d'artisanat.

Les constructions à destination de bureaux.

#### Dans le sous-secteur UDv :

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Les constructions à destination de commerce et d'artisanat.

Les constructions à destination de bureaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), à l'exception de celles admises à l'article UD2.

## ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions réglementaires édictées aux articles aux articles, UD-6, UD-7, UD-8 et UD-10, UD 11, UD 12 et UD 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 UD-3, UD-6, UD-7, UD -8 et UD-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 affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aires de jeux et de sports sous réserve de ne pas induire une gêne pour le voisinage, notamment en termes de bruit, d'émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat ou leurs extensions, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que les surfaces de plancher totales affectées à cet usage n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup>.
- 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, circulation).

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

### **Dans les espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.**

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 n° 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.

### **Dans les secteurs UDa et UDc :**

L'extension des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU, sous réserve que la surface de plancher de l'extension n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, sauf sur la cité Biondi. Sur la cité Rouher, la longueur de la façade de l'extension ne dépassera pas 4 mètres de longueur, elle sera dans le prolongement de la façade existante, en cas d'impossibilité technique, d'autres dispositions pourront être prises.

### **Dans les secteurs UDa et UDc,**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sous réserve qu'elles ne concernent que les infrastructures de réseaux (aménagement au sol et en sous-sol).

### **Dans le secteur UDb**

Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat ou leurs extensions, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que les surfaces de plancher totales affectées à cet usage n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup>.
- 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, circulation).

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

#### **Dans le secteur UDv**

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâti, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux destinés à la sédentarisation des gens du voyage (blocs sanitaires, buanderie, locaux de gardiennage, locaux communs).

---

### **ARTICLE UD3 : 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 de la rue Robert Schuman, les accès sont limités à un seul par unité foncière.

#### **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.

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

---

## ARTICLE UD4 : 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 égoûts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égoûts 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 UD5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

## ARTICLE UD6 : 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 en respectant un retrait compris **entre 2 mètres et 10 mètres** par rapport à l'alignement ou à la limite séparant la propriété sur voie.

### 6.2 Dispositions particulières

Lorsque la construction intègre une séquence bâtie, l'autorité compétente pourra imposer l'implantation à l'alignement de la voie ou en retrait selon l'implantation des constructions voisines. Dans le cas d'une insertion entre une construction édifiée à l'alignement de la voie et une construction implantée en retrait, ou entre 2 constructions implantées avec des retraits différents, il pourra être exigé de s'implanter en continuité de l'une ou l'autre des constructions 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, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée 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 certaines voies

Le long de la rue Edouard Branly, les constructions devront être implantées avec la marge de recul minimum de 5 mètres, telle que figurée au document graphique n° 4.3 « Plan des retraits ».

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée à moins de 35 mètres de l'axe de la RD1016, RD 1330 et de la RD 201, matérialisé par la barrière de sécurité centrale.

### 6.4 Dispositions spécifiques au secteur UDa :

Dans les secteurs UDa, les constructions 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 avoisinantes. 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.

**Sur la rue Bulh**, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum soit de 3,5 mètres, soit de 7,5 mètres, tel que figuré dans le document graphique n° 4. 4 « Plan des retraits ».

Un aménagement de cette marge de recul fixe, ne pouvant pas dépasser 0,50 mètre, est autorisé afin d'harmoniser la nouvelle construction avec l'alignement de façades voisines.

### 6.5 Dispositions spécifiques au secteur UDV

- Soit à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie.
- Soit en retrait

---

## ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 Dispositions générales

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

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

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'égoût du toit ou du pignon ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 7.2 Dispositions particulières

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.

Toute construction ou surélévation en limite séparative dans la limite de la hauteur autorisée est possible si elle s'adosse à une construction voisine existante, dans la limite de la largeur du pignon de cette construction voisine.

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.

#### *Dispositions générales par rapport aux limites séparatives en fond de parcelle*

Les constructions principales et annexes d'une surface de plancher supérieure à 6m<sup>2</sup> seront implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.

### 7.3 Dispositions spécifiques au secteur UDa

Les constructions principales doivent respecter l'implantation existante à la date d'approbation du PLU.

Les extensions sont autorisées sur le Parc Rouher, la Lingerie et le lotissement Philibert Borin, la Tonnellerie, l'ensemble Voltaire/Brèche à condition qu'elles soient réalisées sur la façade arrière, sauf sur la cité Rouher où les extensions devront être dans la continuité de la façade existante et ne devront pas dépasser 4 mètres de longueur (en cas d'impossibilité technique, d'autres dispositions pourront être prises). Elles sont interdites sur la cité Biondi.

### 7.4 Dispositions spécifiques au secteur UDv

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul de 3 mètres minimum.

---

## ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 8.1 Dispositions générales

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.

### 8.2 Dispositions spécifiques au secteur UDV

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

---

## ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

---

## ARTICLE UD10 : 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.

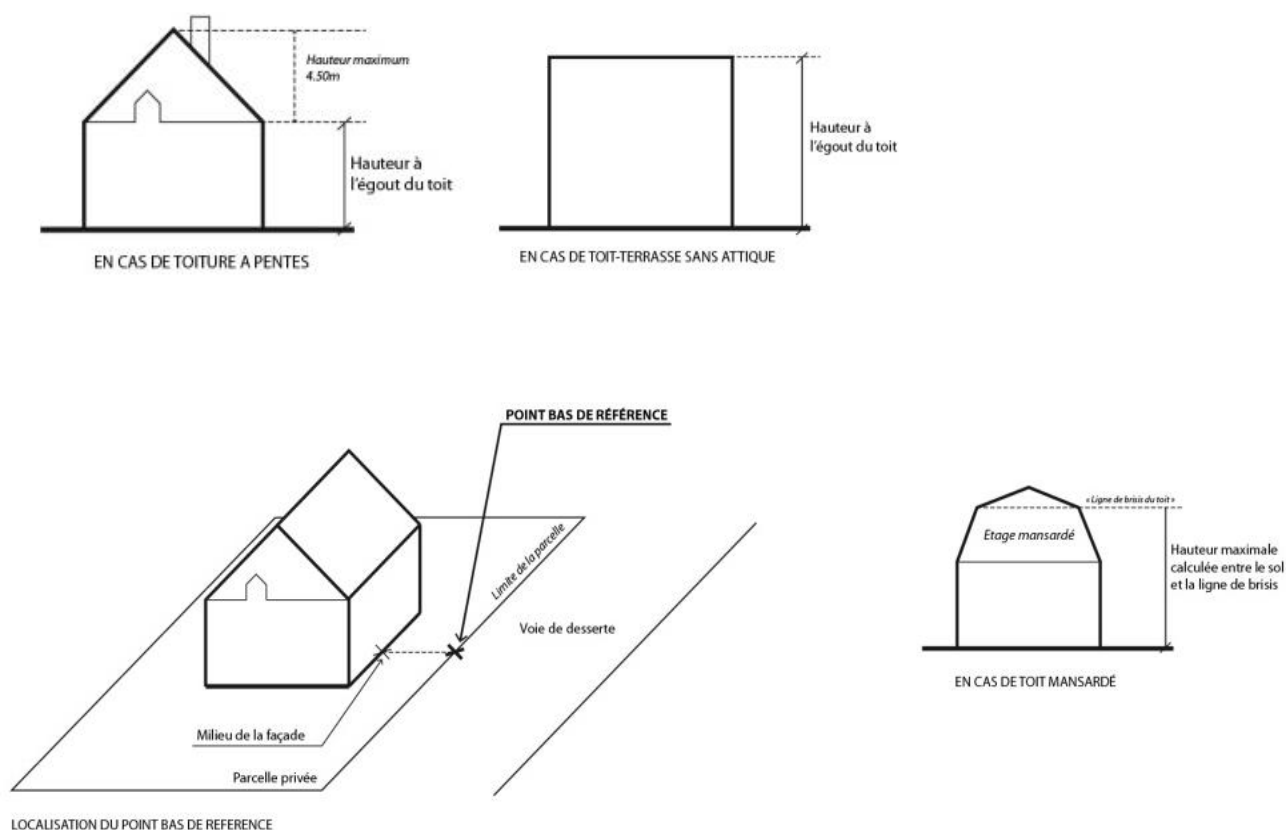
Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

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°1).

Pour les toitures à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faitage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma N°1).

Les attiques en toiture terrasse ne sont pas autorisés.





**Schéma N° 1 : 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.

## 10.2. Hauteur maximale des constructions

### 10.2.1. Dans la zone UD

*Pour les constructions principales*

La hauteur maximum à l’égout est fixée à 6 mètres.

*Pour les annexes*

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximum des annexes implantées en limite séparative ne peut dépasser 3,50 mètres

#### **10.2.2. Dans la zone UDa**

*Pour les extensions dans le Parc Rouher, Philibert Borin, à la Lingerie*

La hauteur des extensions ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur sera mesurée depuis le niveau du rez-de-chaussée.

#### **10.2.3 Dans la zone UDv**

La hauteur maximum à l'égout est fixée à 3,50 mètres.

---

## **ARTICLE UD11 : 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 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 le seul cas où la toiture-terrasse couvre les extensions de constructions existantes et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain.

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

Les toitures-terrasses sont autorisées dans le sous-secteur UDv.

**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 à l'identique la forme et la pente de la toiture d'origine. Le matériau de couverture d'origine devra être conservé ou restitué en cas de réfection.

**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.

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 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.

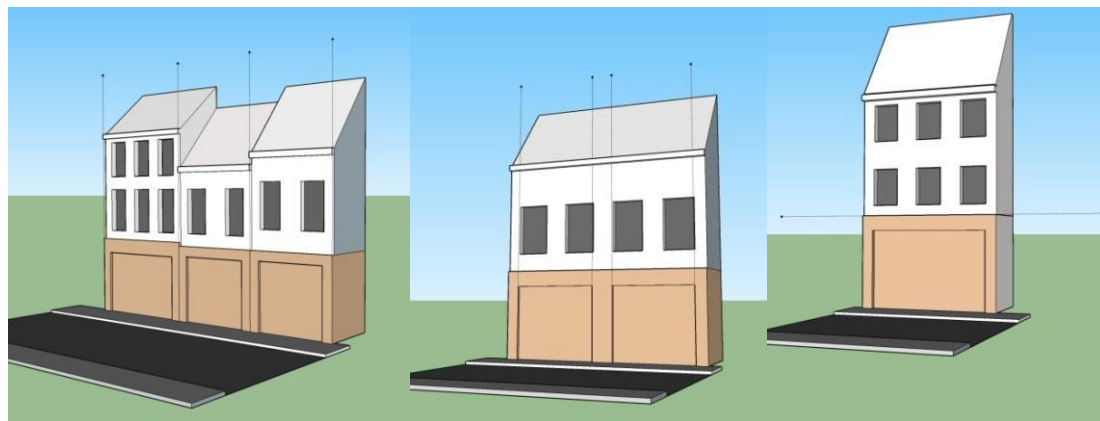
#### 11.9. Façades commerciales

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.



*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° 2 : 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 claires-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), la clôture d'origine doit être conservée et restaurée. Le respect ou l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire. Les matériaux traditionnels ne seront pas recouverts, y compris les joints.

Il pourra être admis la réalisation d'un portail ou l'élargissement d'un portail existant.

### **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.

## **11.11. Dispositions particulières relatives aux lotissements du sous-secteur UDa,**

### **11.11.1 Dispositions particulières relatives au lotissement de la Lingerie**

#### **11.11.1.1. Dispositions relatives aux toitures**

La forme (nombre de pentes, degrés de la pente, orientation des pans) de la toiture ainsi que l'aspect des matériaux doivent être respectés.

#### **11.11.1.2. Dispositions relatives aux façades**

Le rythme horizontal de la façade composé d'un rez-de-chaussée en brique surélevée d'une partie en enduit doit être préservé.

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits.

Les arcades d'entrée doivent être conservées ouvertes.

Les matériaux autorisés pour les façades sont la brique et les enduits.

#### **11.11.1.3. Clôtures**

La clôture devra être constituée d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 mètres, surmonté d'une barrière. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas de 1,20 mètre.

#### **11.11.2 Dispositions particulières relatives au lotissement « quartier Rouher : rue Jean Biondi, de la Garenne, Pierre Brossolette, du Mégret »**

##### **11.11.2.1. Dispositions relatives aux toitures**

La forme (nombre de pentes, degrés de la pente, orientation des pans) de la toiture ainsi que l'aspect des matériaux doivent être respectés.

##### **11.11.2.2. Dispositions relatives aux façades sur rue**

L'ensemble de la construction (maisons mitoyennes) devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs).

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits.

##### **11.11.2.3. Clôtures**

La clôture devra être constituée d'un muret surmonté d'un grillage. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas de 1,70 mètre.

Le muret sera recouvert d'un enduit ton pierre et sa haut n'excèdera pas le 1/3 de la hauteur totale de la clôture.

#### **11.11.3 Dispositions particulières relatives au lotissement du « Parc Rouher » autour de la Place Salengro**

##### **11.11.3.1. Dispositions relatives aux toitures**

La forme (nombre de pentes (2 ou 4 pans), degrés de la pente) de la toiture et les pans verticaux sur les façades latérales ainsi que l'aspect des matériaux doivent être respectés.

##### **11.11.3.2. Dispositions relatives aux façades visibles depuis la Place Salengro**

La composition de la façade doit être préservée.

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits.

Les enduits et bandeaux doivent être conservés ou restaurés à l'identique.

Le principe des escaliers et garde-corps doivent être respectés.

La porte d'entrée doit être peinte dans la même teinte verte que l'existant ou d'une couleur foncée et conserver la composition partie pleine et partie vitrée.

#### **11.11.4 Dispositions particulières relatives au lotissement du « Parc Rouher » : autres secteurs**

##### **11.11.4.1. Dispositions relatives aux toitures**

La forme (nombre de pentes, degré de la pente) de la toiture ainsi que les matériaux doivent être conservés ou restaurés à l'identique.

#### **11.11.4.2. Dispositions relatives aux façades sur rue**

La composition de la façade doit être préservée.

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits.

Les façades des maisons mitoyennes devront présenter une unité d'ensemble en recevant le même traitement (matériau et couleur).

#### **11.11.4.3. Dispositions relatives aux clôtures sur rue**

La clôture sur rue devra être constituée :

- Soit d'un muret surmonté d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Le muret dont la hauteur ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture sera traité en harmonie avec l'habitation.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne devra pas excéder 1,50 mètre.

#### **11.11.5. Dispositions particulières relatives au lotissement de La cité de La Tonnellerie**

##### **11.11.5.1. Dispositions relatives aux toitures**

La forme (nombre de pentes, degrés de la pente, débord...) de la toiture ainsi que les matériaux (y compris les tuiles de rive) doivent être conservés ou restitués à l'identique.

##### **11.11.5.2. Dispositions relatives aux façades sur rue**

La composition de la façade doit être préservée.

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits.

Les modénatures doivent être conservées ou reconstituées.

Les volets à deux battants doivent être conservés ou restitués. Les volets roulants à caisson intérieur seront autorisés, à condition que les volets à 2 battants soient conservés.

##### **11.11.5.3. Clôtures sur rue**

La clôture devra être constituée d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré à barreaudage vertical qui sera en bois ou en métal.

Le muret dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,70 mètres sera traité en harmonie avec l'habitation concernée ou avec les clôtures avoisinantes.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne devra pas excéder 1,60 mètre.

#### **11.11.6. Dispositions particulières relatives au lotissement de La rue Philibert BORIN**

##### **11.11.6.1. Dispositions relatives aux toitures**



La forme (nombre de pentes, degrés de la pente, ...) de la toiture sera conservée. La couverture sera en ardoise.

#### **11.11.6.2. Dispositions relatives aux façades sur rue**

La composition de la façade doit être préservée.

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits.

La couleur « brun foncé » des huisseries doit être conservée.

La teinte foncée des linteaux est à préserver.

#### **11.11.6.3. Clôtures sur rue**

La clôture sur rue devra être constituée d'un dispositif de type grillage et obligatoirement doublée d'une haie végétale.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne devra pas excéder 1 mètre.

#### **11.11.7. Dispositions particulières relatives au lotissement rues Brèche et Voltaire**

##### **11.11.7.1. Dispositions relatives aux toitures**

La forme (nombre de pentes, degrés de la pente, ...) de la toiture sera conservée.

##### **11.11.7.2. Dispositions relatives aux façades**

La composition des façades y compris le rez-de-chaussée en brique doit être conservée.

Les façades des maisons mitoyennes devront présenter une unité d'ensemble en recevant le même traitement (matériau, finition, couleur).

Les ouvertures doivent être conservées. L'agrandissement des ouvertures existantes, ainsi que la création d'ouverture sont interdits. Les linteaux et appuis de fenêtres seront concernés ou restitués à l'identique.

Les volets à deux battants doivent être conservés ou restitués. Les volets roulants à caisson intérieur seront autorisés, à condition que les volets à 2 battants soient conservés.

La teinte foncée des linteaux est à préserver.

##### **11.11.7.3. Clôtures sur rue**

La clôture sur rue devra être constituée d'un muret surmonté d'une grille métallique de couleur foncée.

Le muret dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,40 mètre sera traité en harmonie avec l'habitation concernée ou avec les murets des clôtures avoisinantes.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne devra pas excéder 1,70 mètre.

---

## **ARTICLE UD12 : 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 ci-dessous.

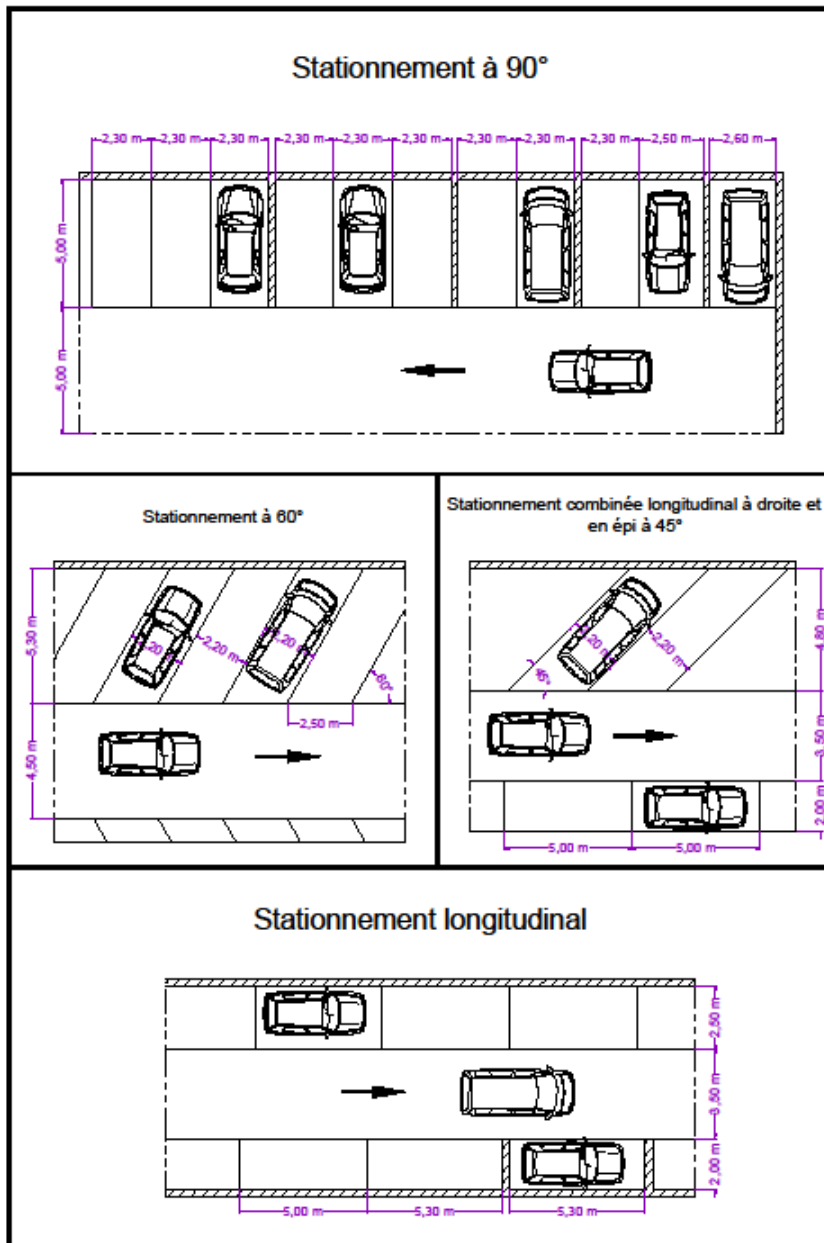


Schéma N° 3 : Caractéristiques des emplacements

### 12.3. Nombre de places minimum à réaliser

**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 à usage de commerce, il sera demandé une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, 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.

**Normes pour les deux roues.**

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

---

## **ARTICLE UD13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **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).

Il est imposé de réaliser une bande végétale de 0,80 m minimum plantée pour doubler les clôtures.

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 à raison d'un arbre représentant au minimum une surface 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 UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

---

## ARTICLE UD15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

---

## ARTICLE UD16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, et à l'occasion de la création des nouvelles voies, les travaux intégreront la mise en place des dispositifs souterrains nécessaires à la desserte par la fibre optique.

