



Plan Local d'Urbanisme,

Rapport de présentation additif,

Modification de droit commun n°3
du 11 décembre 2023.

Introduction : une demande de modification du PLU qui émane des habitant.e.s.

Des demandes formulées par les habitant.e.s. Lors de l'enquête publique du projet de plan local d'urbanisme de 2018, un certain nombre d'observations ont été formulées par des habitant.e.s de la cité Rouher regroupées en trois principales thématiques :

- Mise à distance des constructions nouvelles par rapport aux limites parcellaires.
- Hauteur des haies et murs de séparation entre les propriétés.
- Usage des jardins protégés.

Une cité-jardin protégée. La cité Rouher étant considérée comme un des six « ensembles urbains remarquables » de la ville de Creil dans le cahier du patrimoine, elle est classée sur le plan de zonage « Uda », ce qui a permis en grande partie de conserver et « protéger » les parties bâties ou paysagées de cette cité-jardin remarquable réalisée en 1930 par l'architecte de renommée internationale Alfred Agache.

Une nécessaire adaptation du règlement. Toutefois, le commissaire enquêteur a interpellé la ville pour savoir « comment elle pouvait penser l'aménagement de cette cité de façon à fournir une réglementation adaptée tant pour le paysage que pour les autorisations à ouvrir davantage de faisabilités en matière d'extension, de hauteur de séparation et de limites de constructions, sans entrainer un ghetto par des hauteurs déraisonnables ou des constructions dégradant l'environnement ».

Une étude approfondie préalable. Compte-tenu de la configuration et la complexité typologique de la cité-jardin, il a été jugé pertinent d'adapter le règlement dans la suite d'une étude plus approfondie à la parcelle. Il a donc été proposé qu'une mission spécifique soit lancée sur ce secteur en concertation avec les habitants pour étudier ces prérogatives. Cette mission a été confiée à atelier isla, architecture et urbanisme, en juin 2022.



Analyse des demandes des habitant.e.s demandant des modifications du PLU de 2018.

Protéger et assouplir. Le présent document a pour objectif d'explicitier en quoi l'évolution du règlement prend en compte, à la fois les demandes réalisées par les habitant.e.s pour adapter leur patrimoine à leur mode de vie actuel, tout en préservant le caractère unique de cette cité-jardin remarquable réalisée en 1930 par l'architecte de renommée internationale Alfred Agache.

Au total, les modifications de PLU vont permettre :

- L'extension d'une cinquantaine de maisons avec des constructions d'en moyenne 22m².
- La réalisation de 5 constructions nouvelles de 60m² à 120m².
- Une augmentation de la surface des jardins protégés de 6770m² à 10160m².

Partie 1 : l'histoire d'une cité jardin, démonstratrice, pour garantir confort et sociabilité à ses habitant.e.s.

Introduction :

La cité-jardin Rouher a été conçue comme un quartier démonstrateur d'une modernité et d'une adaptation aux mutations sociétales de l'entre-deux guerres. L'enjeu de l'évolution du plan local d'urbanisme est de questionner dans quelle mesure cette cité-jardin est en mesure aujourd'hui de s'adapter aux mutations sociétales et environnementales actuelles.

Au sortir de la première guerre mondiale, la France connaît une croissance de l'industrie provoquant un exode rural massif. Les populations nouvelles sont souvent logées au plus près des usines dans des conditions sanitaires d'insalubrités. La loi Cornudet est promulguée pour guider les villes françaises vers un encadrement de leurs futures extensions urbaines.

A Creil, en 1920, Le Maire Jules Uhry souhaite « placer les habitants dans les conditions les meilleures, en leur assurant le calme, le repos et le libre développement ». Il précise : « Je veux leur donner un autre cadre [que celui de l'usine] plus reposant, plus sain et loin du trafic. ». L'architecte Alfred Agache, en parallèle de ses études pour l'extension de la ville de Roi de Janeiro et Curitiba au Brésil et Cambera en Australie, propose ici de réaliser « 97 petites maisons qui ressemblent à de belles demeures avec de belles places au bord d'un grand parc »...

Il faut créer des outils urbains comme réponses sociales et égalitaires aux conséquences souvent dramatiques de la révolution industrielle : exode rural, pollution urbaine, logements ouvriers misérables, absence d'hygiène...



Cornudet, sénateur

"...je veux placer celui qui est obligé de travailler pour vivre dans les conditions les meilleures, (...) en lui assurant le calme, le repos et le libre développement"

"... Je veux lui donner un autre cadre que celui de l'usine, (...) plus reposant, plus sain, loin du trafic..."

Les oeuvres sociales de Jules Uhry
1932

"...je suis fier et j'ai confiance dans la modernité et les mutations sociétales.

A Creil, je réalise la cité jardin Rouher, ce sont 97 petites maisons qui ressemblent à de belles demeures avec de belles places au bord d'un grand parc...

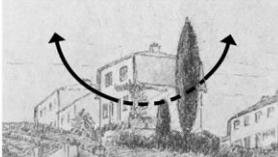


Alfred Agache, architecte - urbaniste
Alfred Agache, devant la maquette de Rio de Janeiro.

Extraits des prises de paroles de Jules Uhry, Cornudet et Alfred Agache.

Ces prises de parole éditent les grandes lignes d'une nouvelle « cité jardin » aux préoccupations hygiénistes, à proximité d'un parc, avec de grandes fenêtres, des maisons traversantes pour faire circuler l'air pur... Des grandes toitures pour héberger sous le même toit des populations nouvellement arrivées en ville, une diversité de formes de parcelles pour favoriser les interfaces d'échange dans le voisinage et des emmarchements façonnés en béton marquant l'individualité dans le vivre ensemble.

01 - Hygiénisme & qualité d'habitat



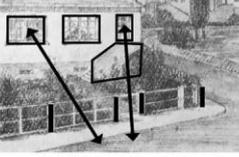
logements traversants et grandes fenêtres

02 - Individualité et sociabilité :

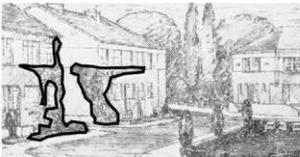


un grand toit qui abrite plusieurs maisons + personnaliser les entrées individuelles.

03 - "Cité jardin" = "Cité" + "jardin":



capacité à participer à la vie de la cité depuis chez soi. Le jardin privé dessine une "rue verte".



végétalisation des façades. Trottoirs jardins.

Schémas réalisés sur base des dessins d'Alfred Agache vers 1920.

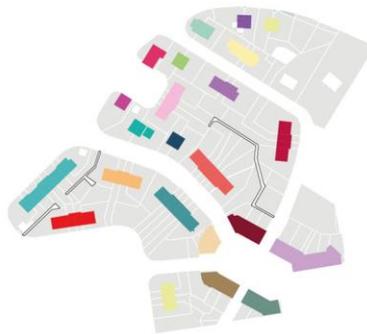
1.1 Architecture individuelle, en partage: typologies des maisons, parcelles et jardins.

- Les 23 toitures : un patrimoine matériel et symbolique.

Un des traits de caractère de la cité-jardin tient à la particularité de ses toitures rouges en tuile de Beauvais.

La centaine de maisons individuelles est regroupée sous une vingtaine de toitures. Derrière cette singularité architecturale se cachent deux volontés de l'architecte :

- héberger symboliquement « sous le même toit » et créer des liens sociaux entre plusieurs habitants sans racines locales, en références aux fermes des environs hébergeant plusieurs générations, ou plusieurs familles « sous le même toit ».



Schémas d'analyse sur la cité-jardin Rouher, comme facilitatrice de lien social entre habitants.e.s.

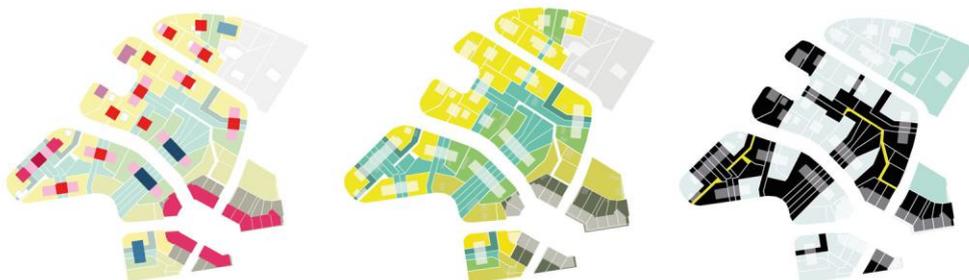
Des adaptations réglementaires nécessaires :

- Préserver les volumes des toitures et les matériaux utilisés.
- Inciter les propriétaires des parcelles ouvrant la possibilité à la construction de maisons nouvelles en R+1 à réinterpréter les morphologies de toitures à 2 pans (perpendiculaires à la chaussée) ou à 4 pans.

- Les 6 types de parcelles et 9 typologies de maisons : 54 possibilités.

Un autre trait de caractère de la cité-jardin tient à la diversité des typologies de maisons et de parcelles et leurs multiples combinaisons possibles.

Pour quelle raison, Alfred Agache, l'architecte de la cité-jardin à tenu à ce point à créer autant de combinaisons possibles? La réponse tient probablement à cette volonté d'offrir un maximum de possibilité aux habitants de la cité de vivre différemment de leurs voisins. La complexité de la géométrie des parcelles, permet aussi une diversité des « voisinages » possibles.



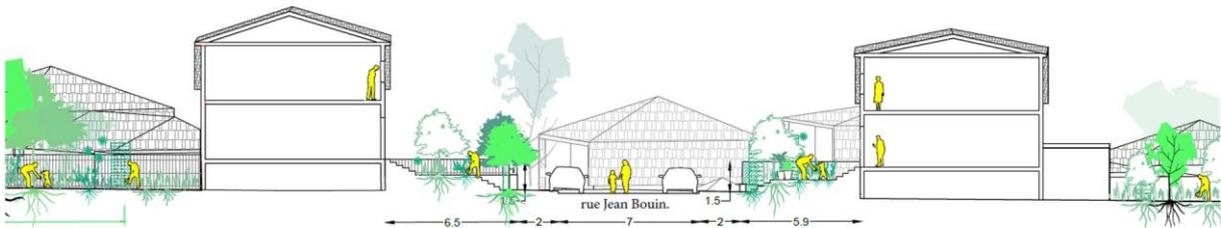
Schémas d'analyse sur la cité-jardin Rouher, montrant la diversité des types de parcelles et de maison et leur desserte.

► Des adaptations réglementaires nécessaires :

- Fixer des règles communes aux familles de maison et d'extensions répondant aux mêmes typologies spatiales. (réglementation spécifique par typologie).
- Protéger les éléments marqueur de l'individualité : les dispositifs d'accès.

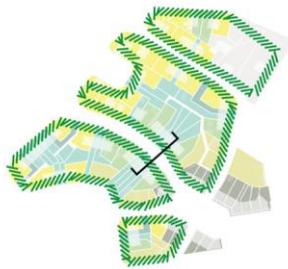
- **2 types de jardins avant et arrière.**

La cité-jardin est structurée autour de deux entités paysagères bien distinctes sur les parcelles privées : les jardins qui donnent sur les rues, les jardins qui composent les cœurs verts. Ils ont des fonctions paysagères et sociales différentes.



Coupe transversale de la rue Jean Bouin faisant figurer les jardins avant et arrière.

- **Jardin social** : En surplomb depuis la rue, la partie visible de la trame végétale est concentrée sur les jardins avant, conçus comme des jardins sociaux, des lieux d'interaction entre le domestique (les habitants de la maison) et le public (les habitants du quartier). En accompagnement des rues, cette couronne verte doit participer de l'accueil du quartier, et prendre le pas sur l'élévation des hauts murs aveugles. Certains habitants ont demandé la possibilité de rehausser la clôture. Cette demande a été acceptée à condition de maintenir des clôtures transparentes qui permettent les co-visibilités de la « rue sociale ».

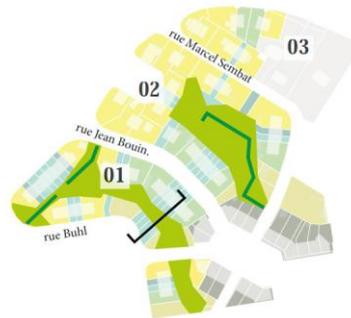


Schémas d'analyse sur les jardins sur rue comme socle de la sociabilité de la cité-jardin Rouher.

► Des adaptations réglementaires nécessaires :

- Autoriser une rehausse des clôtures mais à condition qu'elles permettent les co-visibilités de la « rue sociale ». (clôtures transparentes)
- Protéger les éléments marqueur de l'individualité : les dispositifs d'accès.
- Maintenir des grandes ouvertures sur la rue.
- Interdire des constructions sur les jardins sur rue.

Les jardins sur cœur vert : Peu visible depuis l'espace public, ou cadré par certains pignons, le cœur vert est la pièce paysagère maîtresse de la cité jardin, en cœur d'îlot et composée de la juxtaposition de plusieurs jardins individuels en bande étroite. C'est la partie protégée du règlement sur lequel il y a eu des modifications importantes : autoriser des constructions en marge de la frange bâtie tout en étendant la zone de jardins protégés.



Schémas d'analyse sur la mise en continuité des cœurs verts.

► Des adaptations réglementaires nécessaires :

- Extension de la surface des jardins protégés : de 6770m² à 10094m²
- Autoriser des extensions des maisons à l'arrière.
- Autoriser la réalisation de certaines constructions nouvelles.
- Mise en valeur des cœurs verts depuis l'espace public par le classement en zone non constructible de cônes de vue depuis la rue vers le cœur vert.
- Protection des venelles intérieures aux îlots en jardins protégés.

1.2 une histoire de confort moderne, d'hygiénisme.

- L'impact spatial d'une architecture hygiéniste.

La prise en compte hygiéniste a eu des impacts spatiaux conséquents sur la qualité des maisons. Même si certains aspects ne sont plus conformes au « confort moderne » ni aux adaptations à réaliser quant au changement climatique, plusieurs dispositifs spatiaux sont à préserver :

- **Ouvertures et ventilation.** Les baies d'origine sont généreuses. Sur les pignons, les baies sont plus petites mais répétées afin de permettre de ventiler naturellement un maximum de pièces de la maison. Comme la majorité des maisons sont étroites et mitoyennes, il est important dans des projets d'extension de ne pas dégrader une situation existante et permettre dans tous les cas de pouvoir ventiler les pièces d'eau au maximum avec une ventilation naturelle. Dans plusieurs cas de rénovation de maison, les grandes baies ont été réduites, d'autres ont été bouchées, assombrissant les intérieurs et dégradant les conditions de ventilations naturelles.
- **Points d'eau : un impensé qui oblige à réorganiser les maisons.** La modernité du « point d'eau » prévu dans les années 20 n'est pas conforme aux besoins actuels de salles de bains modernes et confortables. Compte tenu des petites tailles des maisons, l'installation de salles de bains a perturbé l'organisation des maisons, amputant des surfaces sur les pièces de vie. Les projets d'extensions doivent permettre de réorganiser les intérieurs notamment autour des pièces d'eau et redonner de la générosité aux pièces de vies.

► Des adaptations réglementaires nécessaires :

- Interdire la réduction des fenêtres existantes et garantir la pose de grandes baies dans le cas d'extensions ou constructions nouvelles.
- Autoriser des extensions à l'arrière des logements permettant de réorganiser les intérieurs autour de points d'eau aux normes de confort modernes.
- Permettre des pavés d'implantation confortables permettant une variété de formes d'extensions à l'arrière des maisons qui n'obstruent pas les percements existants.
- Autoriser l'isolation thermique par l'extérieur dans le but d'adapter les maisons au changement climatique.



Photomontage mettant en valeur le caractère patrimonial hygiéniste de la cité-jardin.

1.3 une esthétique discrète mais singulière

Une architecture sobre guidée par 5 détails clefs.

L'architecture d'Alfred Agache est réputée pour sa sobriété. Ce qui fait « patrimoine » ici ne s'exprime pas dans l'extravagance ou les motifs mais repose sur 5 piliers mêlant symbolique et esthétique.

- **Des clôtures qui permettent la sociabilité.** Ce point, déjà abord précédemment est un fondamental. La transparence et la légèreté des clôtures et portails sont un fondamental de la cité-jardin et sa capacité à marquer une limite tout en permettant l'échange d'une parcelle à l'autre ou d'une parcelle à l'espace public.
- **Une façade sobre*.** Les façades ne comportent aucune modénature, sont principalement monochromes hormis un léger traitement du soubassement, et mono-matière. (enduit moucheté). Il est important que ces principes soient appropriés et appliqués par les habitants.e.s.
- **Le perron.** Ce dispositif d'accès marque d'individualité des maisons. Il est volontairement surélevé par rapport à la rue et son volume en béton est traité de manière sculpturale exemplaire. Plusieurs d'entre eux ont disparu lors de certaines rénovations. Leur préservation est désormais obligatoire.
- **La toiture.** Comme précisé préalablement, la toiture est l'élément maquant de cette architecture symbolique en plaçant plusieurs familles sous le même toit. Les volumes et les matières (tuile de Beauvais) doivent être préservés.
- **Les fenêtres.** Comme précisé préalablement, les fenêtres font parti du patrimoine de la cité. Non pas pour des questions de détail mais pour leur grande dimension et leur grand nombre.



Analyse chromatique des couleurs historiques de la cité-jardin Rouher.

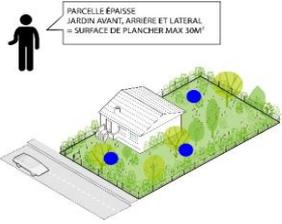
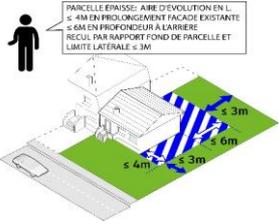
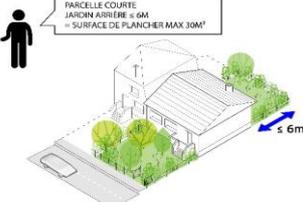
*Cette sobriété ne doit pas pour autant faire oublier la richesse de la palette initiale de la cité jardin avec ses nuances de vert, gris et rouge. Il n'y a pas que l'enduit couleur pierre comme couleur dominante de la cité.

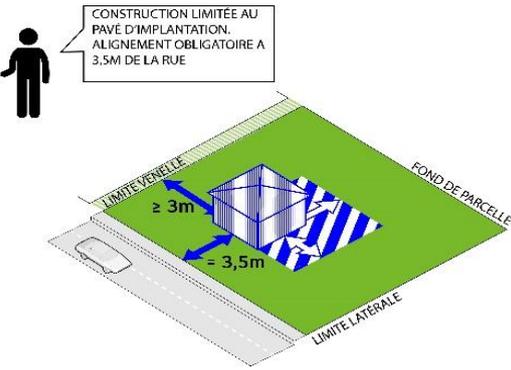
► Des adaptations réglementaires nécessaires :

- Transparence des clôtures.
- Utilisation d'enduit mouchetis tyrolien comme à l'origine.
- Ouverture de la palette chromatique aux autres teintes qui font l'identité de la cité-jardin.
- Protection des perrons et dispositifs d'entrée aux maisons.
- Protection des volumes des toitures et utilisation de matériaux de type tuile de Beauvais.
- Protection des dimensions des fenêtres et vigilance sur la taille des ouvertures des futures constructions.

Partie 2 : une modification réglementaire qui doit permettre à la cité jardin Rouher de s'adapter, se protéger et se révéler.

DOSSIER MODIFICATION N°2	DOSSIER MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3
<p>ARTICLE UD2 :</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p>	<p>ARTICLE UDD2 :</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p>
<p>règle générale</p>	<p>règle générale</p>
<p><i>Extension des constructions existantes ≤ 4m en prolongement façade existante, ≤ 20m².</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ► Extension limitée au pavé d'implantation du secteur de plan de masse. ► surface de plancher maximales autorisées. ► Abris de jardin autorisés sous réserve d'être ≤ 8m². <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="630 481 1013 750"> <p>AIRES D'ÉVOLUTION PLACÉES AU CŒUR DE LA PARCELLE, A 3M DES LIMITES LATÉRALES, 4M DU FOND DE PARCELLE, 3M D'UNE VÉRITABLE ET 3,5M DE LA RUE.</p> <p>* SAUF CAS PARTICULIER MITOYENNETE</p> </div> <div data-bbox="1077 481 1444 750"> <p>CONSTRUCTION LIMITÉE AU PAVÉ D'IMPLANTATION, ALIGNEMENT OBLIGATOIRE À 3,5M DE LA RUE</p> </div> </div>
<p><i>Autorisation de travaux de reconstruction à l'identique alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions règlementaires (...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ► Autorisation de travaux de démolition-reconstruction sous réserve du respect des règles d'implantation des articles UDD-6, UDD-7, UDD-9, et UDD10, UDD11, UDD12 et UDD13. <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="630 873 965 1142"> <p>DÉMOLITION RECONSTRUCTION: SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES RÈGLES D'IMPLANTATION D'AIRES D'ÉVOLUTION ET DES LIMITES SÉPARATIVES.</p> </div> <div data-bbox="1109 873 1444 1142"> <p>EXTENSION: SELON SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISÉE.</p> </div> </div>
cas particuliers	
<p>Parcelles / constructions nouvelles</p> <p>description: parcelle ouverte à la construction de construction nouvelles.</p> <div data-bbox="247 1377 550 1590"> <p>PARCELLE POUR CONSTRUCTION NEUVE</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ► De figurer parmi les 5 terrains A, B, C, D, E. ► Pavé d'implantation en cœur de parcelle, sauf terrains A, D et E. ► Alignement obligatoire de la façade rue à 3,5m. <div data-bbox="630 1321 1348 1668"> </div>
<p>Parcelles fines</p> <p>description: parcelle ≤ 5m de large</p> <div data-bbox="247 1780 566 1982"> <p>PARCELLE FINE ≤ 5M DE LARGE ≤ SURFACE DE PLANCHER MAX 20M²</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ► Pavé d'implantation à l'arrière, de la largeur de la parcelle et sur 8m de profondeur. ► surface de plancher maximales autorisées 20m² <div data-bbox="630 1792 965 2004"> <p>PARCELLE FINE: AIRES D'ÉVOLUTION À L'ARRIÈRE, DE LA LARGEUR DE LA PARCELLE ET ≤ 8M DE PROFONDEUR</p> </div>

Parcelles épaisses	<p>description: parcelle avec jardin avant, arrière et latéral</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Pavé d'implantation en L, limité à 4m en prolongement façade existante et 6m de profondeur à l'arrière. ▸ surface de plancher maximales autorisées 30m² 
	<p>parcelle dont le jardin arrière est inférieur à 8m</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Pavé d'implantation sur l'ensemble de l'arrière de la parcelle. ▸ surface de plancher maximales autorisées 20m² 

DOSSIER MODIFICATION N°2	DOSSIER MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3
ARTICLE UD6 :	ARTICLE UDD6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
règle générale	règle générale
<p><i>Les constructions doivent respecter le plan des retraits sur la rue Buhl. Il pourra être exigé une implantation en continuité du retrait de l'un ou de l'autre des bâtiments (...).</i></p>	<p>être implantées dans les aires d'évolution renseignées sur le secteur de plan masse Cité-jardin Rouher.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ Dans le cas d'une construction nouvelle: <ul style="list-style-type: none"> - Recul par rapport aux venelles : $\geq 3m$. - Recul par rapport à la rue: alignement obligatoire = 3,5m ▸ Dans le cas d'extension d'une construction existante: pas d'imposition particulière. 

DOSSIER MODIFICATION N°2	DOSSIER MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3
ARTICLE UD7 :	ARTICLE UDD7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
règle générale	règle générale

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon $L=H/2$ sans pouvoir être inférieur à 6m. (3m si mur aveugle).

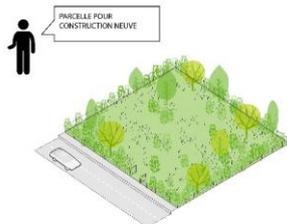
- ▶ être implantées dans les aires d'évolution renseignées sur le secteur de plan masse Cité-jardin Rouher.
- ▶ adapter des marges de recul en lien avec tailles des ouvertures:
 - Les baies $\geq 1m$ de large sont autorisées à partir d'une marge de recul de 4m des limites latérales et de fond de parcelle.
 - Les baies $\leq 1m$ de large sont autorisées à partir d'une marge de recul de 3m des limites latérales et de fond de parcelle.
 - Les murs aveugles sont interdits, à l'image des constructions d'origine, sauf dans le cas de mitoyenneté imposée ou aire d'évolution en limite latérale ou fond de parcelle.



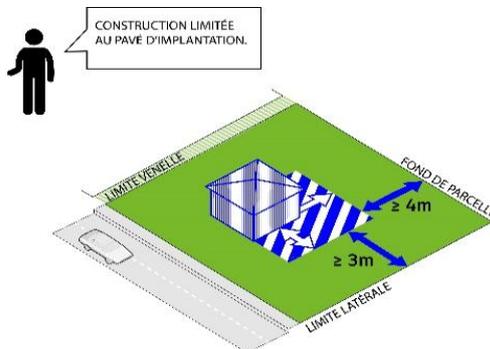
cas particuliers

Parcelles / constructions nouvelles

description: parcelle ouverte à la construction de constructions nouvelles.

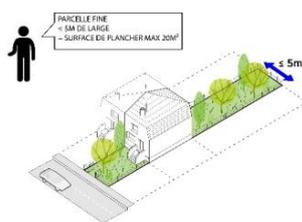


- ▶ Dans le cas d'une construction nouvelle:
 - implantation des constructions $\geq 3m$ des limites latérales.
 - Implantation des constructions $\geq 4m$ du fond de parcelle.
- ▶ Implantation en limite latérale interdite sauf pour les aires d'évolution mitoyennes des terrains A, D et E*
 - Terrain A : Implantation obligatoire sur limite séparative avec maison mitoyenne du 1 rue Buhl.
 - Terrain D : Implantation obligatoire sur limite séparative avec terrain E.
 - Terrain E : Implantation obligatoire sur limite séparative avec terrain D.

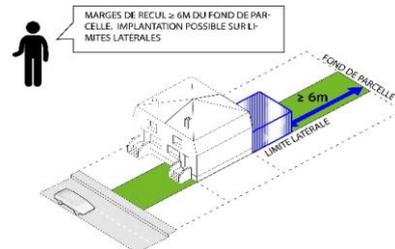
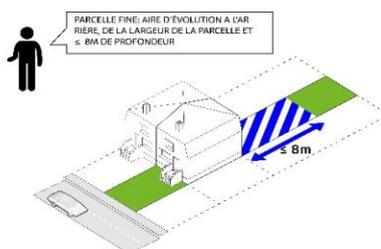


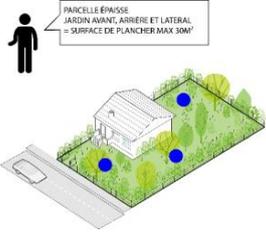
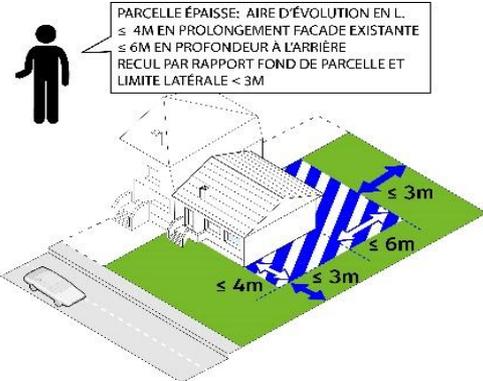
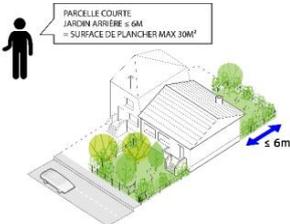
Parcelles fines

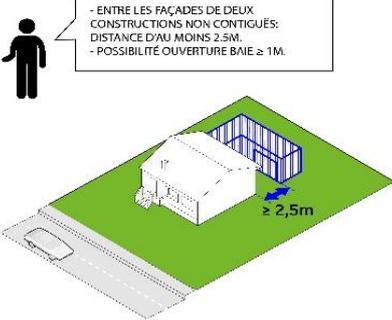
description: parcelle $\leq 5m$ de large

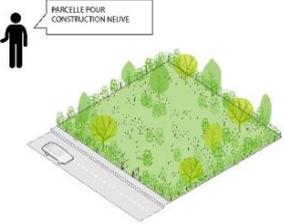
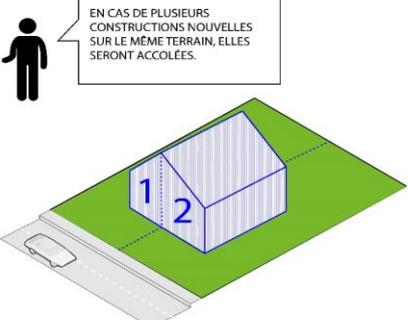


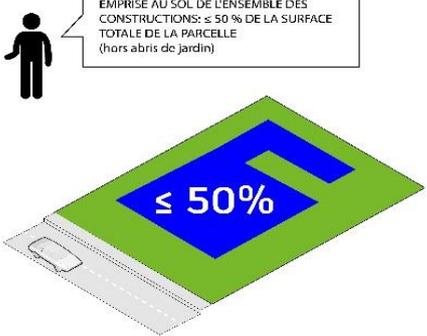
- ▶ aire d'évolution à l'arrière, de la largeur de la parcelle et sur 8m de profondeur. Construction possible en limite latérale.
- ▶ Dans le cas d'une parcelle fine : marge de recul $\geq 6m$ du fond de parcelle.



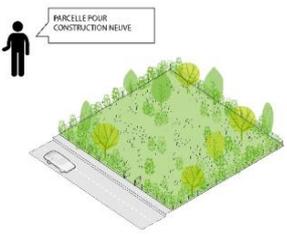
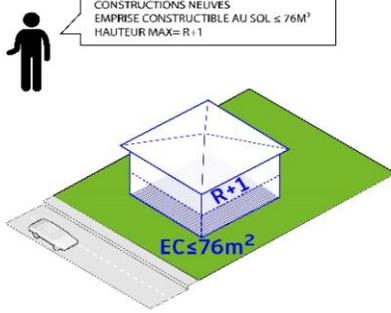
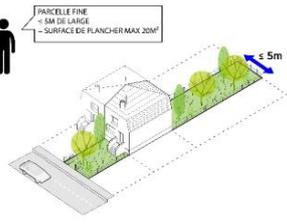
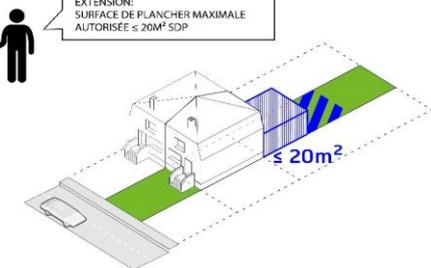
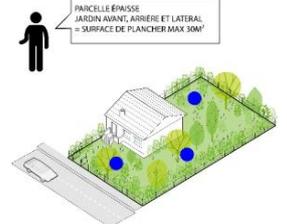
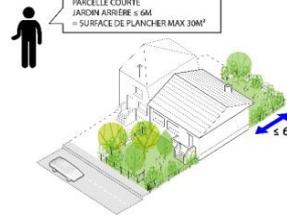
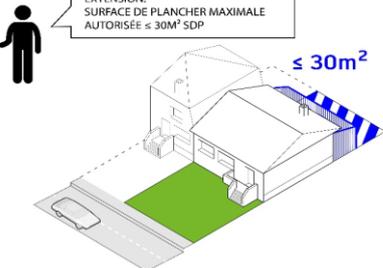
Parcelles épaisses	<p>description: parcelle avec jardin avant, arrière et latéral</p>  <p>cas particulier pour les terrains F et G.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ aire d'évolution en L, limitée à 4m dans le prolongement façade existante et 6m de profondeur à l'arrière, à minimum 3m des limites latérales et fond de parcelle. ▶ Il pourra être admis une implantation par rapport à la limite séparative inférieur à 3m à condition que l'extension soit réalisée à l'arrière et dans la continuité de la façade de la construction d'origine. ☒ ▶ Il pourra être admis dans le cas de mitoyenneté avec une parcelle de jardin protégé soit une implantation en limite latérale, soit en retrait de 3m. Cela concerne les terrains F et G.  
	Parcelles courtes	<p>parcelle dont le jardin arrière est inférieur à 8m</p> 
<p>DOSSIER MODIFICATION N°2</p> <p>ARTICLE UD8 :</p>		<p>DOSSIER MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3</p> <p>ARTICLE UDd8 :</p>
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p>	<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p>	
<p>règle générale</p>	<p>règle générale</p>	

<p>Entre les façades de deux constructions non contiguës; distance d'au moins 4m</p>	<p>► Entre les façades de deux constructions non contiguës la distance est d'au moins 2.5m. Possibilité ouverture baie $\geq 1m$ de large. Cette règle s'applique également à une construction divisée en plusieurs volumes.</p> 
--	--

cas particuliers	
<p>Parcelles / constructions nouvelles</p> <p>description: parcelle ouverte à la construction de construction nouvelles.</p> 	<p>► En cas de plusieurs constructions nouvelles sur le même terrain, elles seront accolées.</p> 

<p>DOSSIER MODIFICATION N°2</p> <p>ARTICLE UD9 :</p>	<p>DOSSIER MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3</p> <p>ARTICLE Udd9 :</p>
<p>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>
règle générale	
<p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.</p>	<p>► L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et futures doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> -ne pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle -être implantées dans les aires d'évolution renseignées sur le secteur de plan masse Cité-jardin Rouher -pour les extensions, ne pas excéder les surfaces de plancher accordées précisées dans le tableau en annexe du règlement. 

cas particuliers	
<p>Parcelles / constructions nouvelles</p> <p>description: parcelle ouverte à la construction de construction nouvelles.</p>	<p>Pour les construction nouvelles, ne pas excéder une emprise au sol de 76m². Ne pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle</p>

Parcelles / constructions nouvelles	 <p>PARCELLE POUR CONSTRUCTION NEUVE</p>	 <p>CONSTRUCTIONS NEUVES EMPRISE CONSTRUCTIBLE AU SOL $\leq 76m^2$ HAUTEUR MAX = R+1</p> <p>R+1</p> <p>$EC \leq 76m^2$</p>
Parcelles fines	<p>description: parcelle $\leq 5m$ de large</p>  <p>PARCELLE FINE $\leq 5m$ DE LARGE = SURFACE DE PLANCHER MAX $20m^2$</p> <p>$\leq 5m$</p>	<p>Surface de plancher maximum autorisée $20m^2$ sdp. Ne pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle</p>  <p>EXTENSION: SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE $\leq 20m^2$ SDP</p> <p>$\leq 20m^2$</p>
Parcelles épaisses	<p>description: parcelle avec jardin avant, arrière et latéral</p>  <p>PARCELLE EPAISSE JARDIN AVANT, ARRIERE ET LATERAL = SURFACE DE PLANCHER MAX $30m^2$</p>	<p>Surface de plancher maximum autorisée $30m^2$ sdp. Ne pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle</p>  <p>EXTENSION: SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE $\leq 30m^2$ SDP</p> <p>$\leq 30m^2$</p>
Parcelles courtes	<p>parcelle dont le jardin arrière est inférieur à 8m</p>  <p>PARCELLE COURTE JARDIN ARRIERE $\leq 6m$ = SURFACE DE PLANCHER MAX $30m^2$</p> <p>$\leq 6m$</p>	<p>Surface de plancher maximum autorisée $30m^2$ sdp. Ne pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle</p>  <p>EXTENSION: SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE $\leq 30m^2$ SDP</p> <p>$\leq 30m^2$</p>
<p style="text-align: center;">DOSSIER MODIFICATION N°2</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE UD9 :</p>	<p style="text-align: center;">DOSSIER MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE Udd9 :</p>	
<p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p style="text-align: center;">règle générale</p>	<p style="text-align: center;">règle générale</p>	

Pour les extensions, la hauteur ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit. Pour les constructions neuves, la hauteur ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

► Extension des constructions existantes

- Pour les extensions, la hauteur ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit mesuré à compter du sol avant aménagement, même en cas de rez-de-chaussée surélevé.
- Hauteur du faitage 3.5m maximum.
- Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur du toit ne pourra excéder 3mètres à compter du pied de l'acrotère.

Parcelles / constructions nouvelles

description: parcelle ouverte à la construction de construction nouvelles.

► Pour les constructions nouvelles, la hauteur de l'égout du toit est fixée à 6m. Hauteur du faitage 7.5m maximum. 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.

DOSSIER MODIFICATION N°2	DOSSIER MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3
ARTICLE UD11 :	ARTICLE UDD11 :
ASPECT EXTERIEUR	ASPECT EXTERIEUR
règle générale	règle générale
<p><i>Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ► façade = enduits à forte granulométrie et mouchetis tyroliens conformément aux façades d'origine. ► L'utilisation de matériaux biosourcés est encouragée. (enduit chaux-chanvre, l'enduit en terre fibré). ► Les façades monochromatiques et sans d'éléments décoratifs (soubassement, modénatures, motifs sur enduit...). ► teintes naturelles rappelant la pierre de Saint Maximin ou issue de la palette colorimétrique d'origine (beige clair, beige foncé, gris clair, gris foncé, vert clair, vert foncé, rouge tuile de Beauvais). ► L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de reconstitution de l'enduit à l'identique. L'utilisation de matériaux biosourcés pour l'isolation est encouragée. (fibre de chanvre, bois, lin, liège, coton, textile, ouate de cellulose).

<p><i>La clôture sur rue devra être constituée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'un muret surmonté d'un grillage • Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale. <p><i>Le muret dont la hauteur ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture sera traité en harmonie avec l'habitation.</i></p> <p><i>La hauteur totale de la clôture sur rue ne devra pas excéder 1,50 mètre.</i></p>	<p>► La clôture sur rue devra être constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un muret surmonté d'un grillage, ou d'une rambarde légère. - Soit d'un grillage <p>- La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.</p> <p>- Sont interdites les clôtures opaques de type panneaux (PVC, bois, métalliques, canisses brises vues) ou bâches (plastique ou textile).</p> <p>► Pour les clôtures en limites séparatives de propriété</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximum est fixée à 1,80 mètre. <div data-bbox="742 421 1177 645"> </div>
---	---

cas particuliers

<p>Parcelles / constructions nouvelles</p> <p>description: parcelle ouverte à la construction de construction nouvelles.</p> <div data-bbox="247 869 534 1093"> </div>	<p>► la forme de la toiture, fait référence aux constructions d'origine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour une maison en rez-de-chaussée : toiture à deux pentes avec faitage dans l'axe de la voie. - Pour une maison en r+1 : toiture à 4 pentes avec pans verticaux sur les façades latérales, - Pour une maison en r+1 : toiture à 2 pentes avec faitage perpendiculaire à la voie. <div data-bbox="635 902 997 1205"> </div> <div data-bbox="1066 913 1420 1216"> </div>
---	---