

Département de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3



EXTRAIT DU REGLEMENT

ZONE UB

<p>Approbation : 20 juin 2013</p> <p>Approbation modification n°1 : 25 juin 2015</p> <p>Approbation modification n°2 : 15 juin 2017</p> <p>Projet de modification n°3</p>	<p>DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE</p>
--	--

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

C'est la zone urbaine constituée, de moindre densité et homogénéité des paysages bâtis que le secteur sauvegardé, organisée le long des axes convergents vers le centre ancien et / ou à ses portes principales : faubourg Saint-Martin, Arènes, Grand Cerf / avenue du Maréchal Foch, ancienne porte de Meaux, rue Thomas Couture, avenue Félix Vernois.

Elle présente des capacités d'évolution et de mutation en renouvellement, confortant sa mixité et la diversité des usages et des fonctions représentées.

Un secteur « **UBa** » désigne les parties de la zone concernées par la proximité des arènes.

Un secteur « **UBr** » désigne les parties de la zone concernées par des projets de restructuration de grande ampleur, visant l'intensification urbaine de ces quartiers par l'introduction progressive d'une plus large mixité d'usages et une recomposition urbaine en référence aux espaces publics.

Le secteur « **UBr** » intéresse 2 sous secteurs distincts :

- « **UBr.1** » : quartier dit de la gare.
- « **UBr.2** » : abords Est de l'avenue du Maréchal Foch.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

Dans toute la zone, HORS secteur « UBr » :

- L'implantation ou l'extension de station service et distribution de carburant.

De plus, en secteur « UBa » :

- L'implantation de nouvelles constructions.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation :

* Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

HORS secteur « UBa » et sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de bureaux pour activités de services complémentaires à l'habitat et les aires de stationnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction urbaine mixte souhaitée pour la zone.
- L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de commerce, à condition de ne pas porter leur surface de vente à plus de 250 m² et

d'être localisées dans les secteurs délimités au document graphique du règlement au titre de l'article L.123.1.5§7 bis du Code de l'urbanisme.

- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les affouillements ou exhaussements de sols, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.

□ En secteur « UBa » :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la valorisation du site des arènes par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements induits...
 - Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU bénéficie d'une majoration du volume constructible de 20% maximum, dans les conditions définies à l'article L.127.1 du Code de l'urbanisme.

*
* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Préservation de la diversité commerciale

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123.1.5.§7bis du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique du règlement, la diversité commerciale doit être préservée et développée, notamment à travers le maintien (ou l'installation) de commerces de détail de proximité, à rez-de-chaussée sur rue.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone réputées inondables et repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés ; certains secteurs concernés étant inconstructibles.

- * la cote du niveau habitable le plus bas est placée a minima 20 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; à défaut, la construction ne comportera pas de pièce d'habitation en RDC, et les locaux susceptibles d'être inondés seront réalisés en matériaux insensibles à l'eau ;
- * le bâtiment est fondé de façon à ne pas pouvoir être sapé par les eaux de crue ;
- * les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies seront placés hors atteinte des eaux ;
- * tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex. : cuve à fuel) ;
- * les sous-sols non cuvelés et dont l'accès ne sera pas placé au-dessus des plus hautes eaux, ne seront autorisés qu'à la condition de rester ouverts de part en part afin que l'eau puisse s'y épandre mais aussi être vidangée gravitairement, sans intervention de pompage après la crue.
- * le volume occupé par les constructions dans la nappe d'eau de la zone inondable doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé à proximité ou en amont de la construction, permettant l'extension des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- * les constructions et les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de crue.

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Pollution du sol et du sous-sol

Certaines parties de cette zone sont susceptibles de receler des pollutions du sol ou du sous-sol avérées ou suspectées. Les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable, conduites à l'initiative et sous la responsabilité des aménageurs ou des pétitionnaires, dans le respect de la législation en vigueur.

A défaut de présentation d'une étude faite par un organisme certifié attestant que le projet envisagé ne présente pas de risque pour les biens et les personnes au regard de la pollution des sols (et exposant, le cas échéant, les modalités d'une réhabilitation environnementale des lieux), le projet sera refusé en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**□ Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation :**

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les conditions d'accès et les caractéristiques des voiries doivent être compatibles avec ces orientations (article L123.1.4 du Code de l'urbanisme).

HORS secteur « UBr » et sauf indication contraire portée au document graphique du règlement :

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Une organisation rationnelle des accès est requise pour les constructions à usage d'habitation implantées en « drapeau » : mutualisation des accès obligatoire en cas de création de 2 drapeaux consécutifs.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Cette obligation s'applique en particulier pour les véhicules de collecte des déchets ménagers.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

- **Assainissement**

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'elle se trouve en zonage d'assainissement collectif.

- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la

commune, contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la communauté de communes des trois forêts (CC3F).

- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Le réseau interne à la parcelle est de type séparatif.

• Eaux usées

- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages (convention de rejet).
- L'évacuation des eaux usées provenant des installations autorisées est subordonnée à un pré-traitement approprié et doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.
- En vue d'éviter le reflux d'eaux usées (ou pluviales) dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes (lorsqu'ils sont situés à des niveaux inférieurs à la cote altimétrique du réseau public) doit être équipé d'un clapet anti-retour.

• Eaux pluviales

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif – lorsqu'il existe – n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

En particulier :

- * Les eaux de toiture doivent être gérées à l'intérieur de chaque parcelle par l'infiltration ou stockage.
- * Les stockages sont autorisés (directement en toiture ou dans des citernes) à des fins de réutilisation de l'eau.
- Le pré-traitement des eaux souillées (lessivage des parkings et voiries) :
 - * En fonction des activités et des usages, des pré-traitements adéquats doivent être assurés (séparateurs d'hydrocarbures, vannes de confinement).
 - * Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à :
 - * 1l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

• Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols et sauf indication contraire portée au titre d'orientation particulière d'aménagement :

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à l'égout du toit, lorsqu'il existe déjà des constructions à l'alignement sur des terrains voisins (continuité bâtie).
 - Dans le cas où il n'existe pas de construction sur les terrains voisins, au moins un élément majeur de façade ou de pignon de la construction principale doit être implanté à l'alignement actuel ou futur.
 - Des décrochements de faible ampleur ou des redents peuvent être admis en raison :
 - * de la configuration de la parcelle
 - * ou dans un souci de composition avec une construction voisine.

Le linéaire cumulé de ces décrochements ou redents ne doit pas excéder le tiers de la longueur de la façade considérée.

- Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.
- Une implantation différente peut être admise (recul sur l'alignement) pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec des constructions existantes de valeur et en bon état implantées en retrait de l'alignement, ou bien lorsqu'il existe un mur de valeur à l'alignement assurant déjà l'objectif de continuité bâtie, ou bien lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier et justifié par le recalibrage de l'espace public, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables.
 - * Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement, de 3 mètres au moins.

En sous-secteurs « UBr1 » et « UBr2 » :

- **Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation**

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont

autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols et sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation (en sous-secteurs « UBr1 » « UBr2 ») :

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives et en cas d'existence d'une construction déjà en limite séparative, elles doivent être obligatoirement adossées à cette construction.
- Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà d'une bande de 18 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), une implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - * soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative,
 - * soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
 - * soit sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 m.

En sous-secteurs « UBr1 » et « UBr2 » :

- Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier ou justifié par le recalibrage de l'espace collectif, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Cas particulier des berges, biefs et des bras privés de l'Aunette, la Nonette, de leurs rus affluents et des plans d'eau :

- * Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m de la tête de berge. Une marge de recul plus importante pourra ponctuellement être imposée afin de préserver un cône de vue ou une continuité paysagère.
- * Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière (avancée sur pilotis, enjambement...), les travaux et aménagements sont autorisés s'il s'agit d'un élément recensé à l'annexe

« Inventaire du patrimoine bâti et naturel » (article L. 123.1.5 § 7 du Code de l'urbanisme).

- * Dans le cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en tête de berge si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

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

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'emprise au sol des constructions est non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- De manière générale, la hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau du sol fini (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol).

Des précisions sur les modalités de calcul des hauteurs sont données dans le Titre 6 « Annexe » du présent règlement

Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur maximale des constructions doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- Sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - * 9,50 mètres à l'égout du toit ;
 - * et 12,50 mètres au point le plus haut dans la limite de R+2+combles.
- De plus, dans les secteurs repérés au document graphique du règlement au titre de la diversité commerciale (art .L.123.1.5.§7bis) :
 - * afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles, pour les constructions neuves ou en cas de rénovation, les rez-de-chaussée sur rue ont une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus.
- S'agissant de terrain en pente et de terrains situés en contre-haut ou en contre-bas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation :
 - **Dispositions diverses**
 - L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.
 - La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de l'existant.
Leurs extensions en verrière complète sont admises dès lors que l'ossature de la verrière s'harmonise avec les façades existantes.
 - La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent assurer des continuités urbaines, ménager des transitions et liaisons avec les constructions et ensembles bâtis existants.
En conséquence, chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.
 - Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.
 - S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci dès lors qu'elle présente un caractère architectural reconnu.

- Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...). Leur implantation doit privilégier la façade arrière des constructions. Les produits verriers sont les seuls autorisés.

- **Pour les « éléments de paysage identifiés » (art. L.123.1.5.§7 du C.U.) :**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

- **Les éléments d'ornementation**

Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises, ou autres... doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à un style ou à une époque spécifique.

- **Volumétrie, composition et matériaux des façades**

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte (échelle urbaine de son quartier). Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).

- Façades de pierre :
 - * Le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations.
 - * Les moellons ne reçoivent un enduit à pierres vues que selon le type et le style de l'immeuble.
 - * Sur les murs et ouvrages en pierre de taille prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture sont interdits.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, certains moellonnages...).
- * Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- * L'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtre ou couronnement de mur pour les constructions neuves;

– Façades autres matériaux :

- * Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés (enduits dits tyroliens exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier de chaux (gamme colorée allant du blanc-cassé, sable aux ocres pâles).
- * Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre ou enduit) est admis uniquement s'il s'agit de matériau noble : produits verriers, bois, métal traité, etc...

Le recours à ces matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont justifiés par la recherche de qualité architecturale.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, le cas échéant, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

- **L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable**, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme

- Dans toute la zone, elles sont subordonnées au respect de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme) ; en particulier, elles ne doivent pas être visibles depuis les rues et espaces publics.

- **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. De manière générale, la couverture devra respecter la typologie architecturale et l'époque de construction du bâtiment (avant 1830 : tuile petit moule, voire ardoise ; après 1830 : tuile à emboîtement mécanique type tuile mécanique petit moule).

- Toitures à pente :

Les toitures à pente sont recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite (aspect et couleur de la tuile vieillie). L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que bacs acier, tôle ondulée, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit.

Toutefois peuvent être autorisées les couvertures en zinc, ardoises, matériau verrier ou autre matériau noble, à condition que leur insertion dans l'environnement soit particulièrement justifiée. L'emploi de tuiles mécaniques de petit format peut être autorisé pour la réhabilitation d'architectures couvertes à l'origine par ce matériau. L'emploi de tuile mécanique est interdit sur une construction originellement couverte en tuiles plates.

- les constructions comportent une toiture à deux pans symétriques dont la pente est comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.

- * Des pentes plus faibles (entre 22° et 35°) sont admises sur les grands bâtiments, pour les extensions de constructions existantes, les terrassons...

- * Les toitures à 4 pentes sont admises pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle.

- * Une couverture mono pente est admise pour les annexes et garages de moins de 30 m² d'emprise au sol.

- Les toitures-terrasse et toitures à pente nulle (moins de 10° sur l'horizontale) peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve du respect de la ligne d'égout de toits du quartier environnant. En particulier, leur mise en œuvre pourra être autorisée pour tenir compte d'un terrain en pente et / ou dans le cadre d'une extension.

Des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

- * Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs

et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

- * Des formes de toitures contemporaines sont admises à condition d'entrer dans une construction d'un apport architectural significatif

- **Ouvertures et percements**

- Les baies doivent être plus hautes que larges.
- L'éclairage des combles, le cas échéant, est assuré par des ouvertures en lucarnes, par des châssis de toit discrets, par des ouvertures en pignons de faibles dimensions.
- Une implantation des châssis de toit non visibles de la rue et espaces publics sera recherchée.
- Les lucarnes rampantes ou de proportions envahissantes (plus du tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent) sont interdites.
- Les châssis de toit, le cas échéant, sont encastrés, disposés en partie inférieure de la couverture, dans un ordonnancement cohérent avec les baies de façade, et leur nombre doit rester limité par versant de toiture. Leur format maximal ne doit pas excéder 80 x 100 cm.
- Pour les réhabilitations, les caractéristiques des baies anciennes traditionnelles doivent être respectées ou réinterprétées dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations...).
- Les chiens assis (les outeaux) sont interdits.

- **Menuiseries extérieures**

- Les menuiseries extérieures sont en bois.
- Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
- Les volets roulants sont interdits.
- Les occultations seront réalisées par volets battants ou coulissants en bois, persiennes métalliques, ou volets intérieurs.
- Pour les menuiseries doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beiges, gris...) ou foncées (marine, bordeaux, gris anthracite, vert bouteille... portails par exemple). Le blanc pur n'est pas autorisé.

- **Devantures commerciales**

- Les devantures commerciales, le cas échéant, doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux...
- Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.
- Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la façade commerciale. Le lambrequin, le cas échéant, sera droit.

- **Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).
- Les clôtures sur rue, le cas échéant, sont constituées :
 - * soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinants).
 - * soit de murs bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de type grille métallique à barreaudage vertical simple (avec ou sans tôle de confidentialité).
 - * soit de haie vive derrière un grillage de mailles souples, simple torsion.
- Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :
 - * les mêmes qu'à l'alinéa précédent et :
 - * les grillages doublés d'une haie.
- Il peut être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

- **Réseaux**

- Gaz - Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia
 - * les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
 - * l'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.
- Collecte des déchets :
 - * Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.
 - * Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévu une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal et située au plus près du domaine public.

- **Citernes**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement + 1 place visiteur par tranche de 5 logements Ce ratio est ramené à 1 place / logement + 1 place visiteur par tranche de 5 logements dans la partie de la zone « Faubourg Saint-Martin ».
Logement étudiant	0,5 place / chambre
Résidence personnes âgées	0,3 place / logement
Logement intermédiaire (type LLI et PSLA)	1,5 places / logement
Logement social	1 place / logement
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre
3. Activités	
Bureaux (banques...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Commerces, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, cultuel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	du 1 ^{er} degré : 1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher du 2 nd degré et du supérieur : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques, résidences médicalisées...)	1 place / 50 m ² de surface de plancher
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 30% du nombre de places créées.
- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble* de plus de 100 logements, les places visiteurs (1 place pour 5 logements) exigées ne seront pas obligatoires. Celles-ci pourront être mutualisées avec les autres places réalisées en jouant de leur complémentarité, à la condition de ne pas être complètement privatisées.

**Il est ici qualifié d'opération d'aménagement d'ensemble une opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.*

La pertinence d'une mutualisation des places de stationnement visiteurs et la complémentarité des usages devront être préalablement justifiées par le projet. Le bilan quantitatif du stationnement devra en outre présenter le nombre de places ainsi mutualisées, et démontrer qu'il répond bien aux besoins des futurs usagers des constructions, en dehors des voies publiques destinées à la circulation.

- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination ou de création de surfaces (de plancher) supplémentaires, sont soumis à ces prescriptions.
 - * Dans le cas de changements de destination : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future et la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du PLU en vigueur, que les places aient une existence réelle ou non).
 - * Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles seront prises en compte pour le calcul des places exigibles.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
 - * 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
 - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
 - obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement.
 - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin (dans un rayon de 300 mètres).
- A défaut de pouvoir remplir l'une ou l'autre de ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation en application de l'art. L 123.1.12 du Code de l'urbanisme, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal.
- Il est rappelé la nécessaire application du Code de la Construction et de l'Habitation (Article R111-14-2), notamment « lorsque la capacité d'un parc de stationnement d'un bâtiment neuf à usage principal d'habitation est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Ce pourcentage est ramené à 50% lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure à 40 places. »

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

□ Dans toute la zone :

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).
- Au moins 15 % de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces piétonniers et paysagés, végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts et libres.

Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

- Lors du dépôt de toute demande d'autorisation ou de construire, il est demandé que le plan masse fasse clairement apparaître les arbres à abattre, les arbres conservés et les arbres replantés.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- * La continuité avec les espaces libres des terrains ;
- * La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs sont de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement extérieures de plus de 3 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
- La végétalisation des murs de clôture sera recherchée.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les espaces verts en zone urbaine à protéger (art. A.123.1 du Code de l'Urbanisme) repérés au document graphique du règlement doivent être préservés.
- Les éléments de patrimoine naturel identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art. L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

□ Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).