

# 4.1.1 REGLEMENT ECRIT

## LIVRE 2

REGLEMENT DE ZONE

### Titre 2 - Zones de renouvellement urbain et de projet

**PROJET DE MODIFICATION N°2 - PP2S - 2021**

*Dossier soumis à enquête publique*

*Extrait de la zone URP34*





## ZONE URP34

## CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

#### 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées :

- Les nouvelles *constructions* à usage d'*habitation* à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement global intéressant l'ensemble du secteur.
- Les *extensions* ou modifications des *constructions existantes* à condition de respecter les articles 3 à 8 définis ci-dessous .
- La construction de garages, à condition que la dimension des parcelles, l'implantation des *constructions existantes* et la préservation de l'unité paysagère de la zone, le permettent.

### ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

- Les garages seront obligatoirement implantés à l'*alignement* de la rue Maurice Blot,
- Les autres *constructions* doivent être implantées à l'*alignement de fait*, ou respecter un recul par rapport aux *voies* publiques permettant une *extension* de l'*habitation* existante d'une profondeur de 3,75 m en rez-de-chaussée comptée à partir du nu de la *façade* initiale.
- Dans le cas d'utilisation de *terrains* situés entre des *constructions existantes*, constituant un ordre continu *de fait*, celui-ci devra être respecté.
- Des implantations autres pourront être autorisées pour l'*extension* des *constructions existantes*, sous réserve que celles-ci ne soient pas incompatibles avec l'aspect général des lieux.
- Les *façades principales* des *constructions* devront être implantées parallèlement à la *voie* publique.
- Des implantations autres pourront être autorisées pour les nouvelles *constructions* à vocation d'*habitation* :
  - o dans le cadre d'un parti d'aménagement d'ensemble,
  - o pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la *voie* publique offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet égard (ouverture, revêtement, ...). Un recul supérieur par rapport à la *voie* publique pourra être également imposé.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles *constructions* à vocation d'*habitation* doivent en principe respecter un éloignement par rapport aux *limites séparatives* de propriété, au moins égal à la hauteur de la *construction* à édifier diminuée de 3 m ou (critère alternatif le plus favorable) à la moitié de la hauteur de la *construction* à édifier (recul minimum = h-3 ou h/2). L'implantation à une distance inférieure peut aussi être autorisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini à l'intérieur d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'*habitations*.

## URP34

Les *extensions* des *constructions* à vocation d'*habitation* seront obligatoirement implantées sur les deux *limites séparatives*.

Les garages doivent obligatoirement être implantés sur une seule *limite séparative* de manière à permettre un jumelage en cas de construction sur l'immeuble riverain.

En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera toléré et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.

Les nouvelles *constructions* à usage d'*habitation* jumelées ou en bande pourront également être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'unité et au caractère du quartier considéré.

La *reconstruction* d'un *bâtiment* démolé ou sinistré pourra être autorisée dans l'*emprise au sol* et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant démolition ou sinistre.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairage et la vue des *logements* ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitations* principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logements* en groupé, notamment les articles 3.1 et 3.2, devront être respectées, de manière à permettre une éventuelle division ultérieure.

### 3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 50 % de la surface de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et ouvrages publics d'une surface au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

### 3.5. Hauteur des constructions

De manière globale, la hauteur des nouvelles *constructions* devra être compatible avec l'épannelage général du quartier et notamment avec les *hauteurs* des immeubles situés à proximité.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des *constructions* ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit, ni 14 m au *point le plus haut (faîtage)* en cas de toitures à pentes, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les *constructions* nouvelles situées immédiatement entre deux ou plusieurs *bâtiments* existants, la hauteur pourra être imposée, lors du permis de construire, de manière à assurer la compatibilité des *hauteurs* de ces différentes *constructions* et l'unité urbaine de la rue.

## ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

#### 4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Tout pastiche d'une architecture passéiste ou étrangère à la région est notamment interdit.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des *façades* du permis de construire.

Pour les *terrains* plats ou en faible pente, sauf parti architectural clairement explicité ou impossibilité technique manifeste, le niveau fini du plancher de rez-de-chaussée des *constructions* ne devra pas excéder de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel initial. En

cas de *terrains* en pente, les *constructions* par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer à la configuration des lieux.

#### 4.1.2. Éléments techniques

Non réglementé

#### 4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

##### Façades

Pour les *constructions existantes* :

Les ouvertures existantes (à l'exception des cas d'*extension* en rez-de-chaussée) devront être obligatoirement maintenues dans leurs dimensions et aspect d'origine (construction de la Cité). A l'étage il sera admis la pose d'un garde-corps en barreaudage, pour répondre aux normes de sécurité relatives à la hauteur des allèges.

Les couvertures seront conservées et si nécessaire refaites en tuiles de caractéristiques et de teinte similaires aux tuiles d'origine.

Les matériaux extérieurs de *façade* d'origine (brique et moellons) seront sauf impossibilité technique conservés apparents avec *restauration* si nécessaire (rejointoiement et nettoyage). Les parties de *façades* déjà revêtues d'un enduit (rez-de-chaussée, rue de Seine) ou déjà traitées en agglomérés, devront être revêtues d'un enduit extérieur teinté dans la gamme des ocres clairs.

Les matériaux de *façades* existants (brique, silex, pierre calcaire) devront être préservés dans leur aspect naturel traditionnel et ne pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit ciment notamment) ni être recouverts d'une peinture.

Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la *façade* devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l'axialité verticale des ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite.

Les bandeaux, corniches et autres éléments de détail architectural seront maintenus et si nécessaires restaurés.

Pour les *extensions des constructions existantes* :

Les *extensions* ne devront pas nuire à l'unité architecturale d'ensemble de la Cité. Elles auront une profondeur maximale hors tout de 3,75 m et seront implantées sur les deux *limites séparatives*.

Elles auront une toiture monopente. Les matériaux de couverture devront être préférentiellement en tuiles ou d'aspect compatible avec ceux des *constructions existantes*.

Les murs seront traités avec un enduit teinté dans la gamme des tons de pierre claire ou réalisés en briques, de ton compatible avec celles des *constructions existantes*.

Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la *façade* devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l'axialité verticale des ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite.

Les *façades* (et pignons) non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, briquette de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.

L'usage en *façades* de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans les *clôtures*.

#### 4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les *constructions* ou parties de *constructions* non visibles des *voies* ou des cours communes ou lorsqu'elles correspondent à un parti architectural spécifié et compatible avec l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses ne pourront être accessibles que pour l'entretien et la maintenance des installations.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois

possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

En cas de toiture terrasse, les murs seront surélevés pour que l'*acrotère* forme une ligne de vie.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés apparents.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

#### 4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

#### 4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Elles doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

##### Le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Les *clôtures* ne pourront pas excéder une hauteur de 1,8 m et doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles pourront être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* (voir définition au lexique) ou constituées de végétaux locaux. Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

#### Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Hauteur : 1,8 m maximum

Traitement : grillage avec ou sans haie ou une haie avec ou sans grillage. Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) sont autorisés sur un linéaire maximum continu ou discontinu de 5 m sur chacune des *limites séparatives latérales*.

### ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

En cas de création de *voie*, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'*alignement* en bordure de la *voie*, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les

**URP34**

végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

**5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées**

Au moins 20% de la surface de la parcelle doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique (plan de zonage), 10% de la surface de la parcelle doivent être traités en *espaces verts*.

---

**ARTICLE 6 – Stationnement**

---

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

**CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

**ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

---

**ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux**

---

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

