

TITRE **II** - RÈGLEMENT

- ▶ PARTIE 1 - Règles d'urbanisme applicables à chaque zone
- ▶ PARTIE 2 - Règles architecturales applicables à chaque type d'immeuble
- ▶ PARTIE 3 - Règles paysagères applicables aux aménagements urbains et aires paysagères

PARTIE 1 - RÈGLES D'URBANISME

applicables à chaque zone

- CHAPITRE 1.1 - Règles d'urbanisme applicables à la zone urbaine historique ZU
- CHAPITRE 1.2 - Règles d'urbanisme applicables à la zone périurbaine ZP
- CHAPITRE 1.3 - Règles d'urbanisme applicables à la zone de la Citadelle ZC

CHAPITRE 1.1 **REGLES D'URBANISME**

applicables à la zone ZU

ART.1 – LIMITES DU REGLEMENT

- 1.1 Règlement SPR et PLU
- 1.2 Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité
- 1.3 Démolition

ART.2 – FRONT BÂTI SUR L'ESPACE PUBLIC

- 2.1 Règle générale
- 2.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif
- 2.3 Restructuration urbaine – Densification

ART.3 – RESPECT DE LA CONTINUITÉ URBAINE

- 3.1 Règle générale
- 3.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif
- 3.3 Restructuration urbaine – Densification

ART.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

ART.5 – HAUTEURS ET NIVEAUX DES CONSTRUCTIONS

- 5.1 Règle générale
- 5.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif
- 5.3 Surélévation
- 5.4 Restructuration urbaine – Densification

ART.6 – PROFIL DES TOITURES

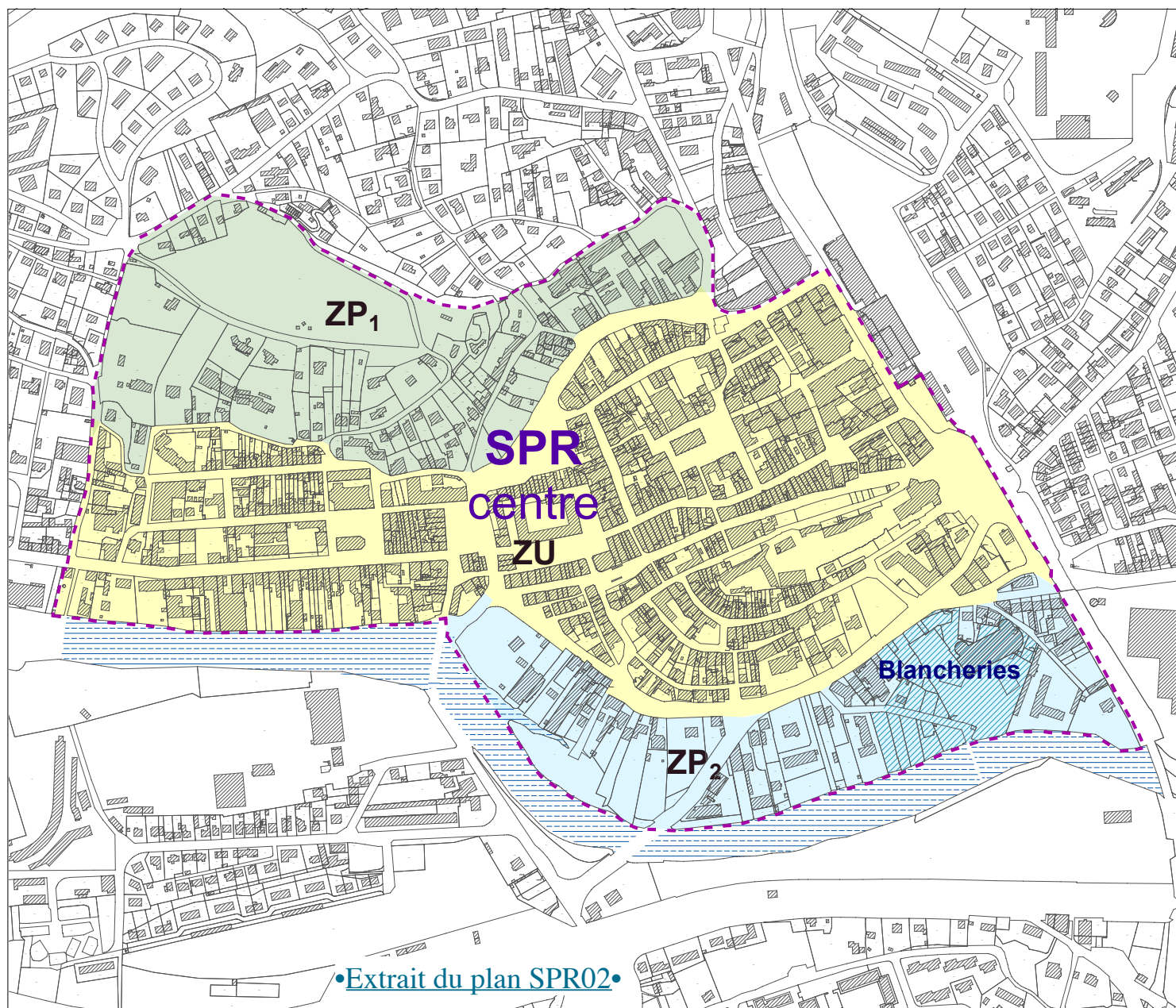
- 6.1 Règle générale
- 6.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif
- 6.3 Restructuration urbaine – Densification

ART.7 – EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- 7.1 Règle générale
- 7.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif

ART.8 – ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS À LA TOPOGRAPHIE

ART.9 – IMPLANTATION DES MATÉRIELS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE



Zone urbaine historique : ZU

►Caractère de l'aire :

Le caractère de cette zone, issue des limites physiques et historiques passées, repose sur des ensembles bâtis aux caractéristiques globalement homogènes entre eux – foncier, positionnement, gabarits, styles –.

►L'esprit :

Les règles applicables visent principalement à maintenir les spécificités du centre ancien et à appliquer aux projets futurs une logique d'intelligence des implantations pour garantir cette homogénéité recherchée.

1 – LIMITES DU REGLEMENT

1.1– Règlement SPR et PLU

- Les prescriptions et le périmètre du SPR ont valeur de servitude d'utilité publique et se superposent au PLU.
- Lorsque le règlement SPR est muet, c'est le règlement du PLU qui s'applique.
- Tout immeuble reste en conformité avec les éventuelles servitudes et autres prescriptions, notamment celle du PPRI.

1.2- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

- Sur l'ensemble du périmètre ZU, la destination et l'occupation du sol sont conformes au PLU.

1.3–Démolition

- La démolition de tout immeuble ou partie d'immeuble protégé est autorisée uniquement en cas de force majeure (incendie, péril).

2 – FRONT BÂTI SUR L'ESPACE PUBLIC ET LES RUES

(Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

2.1 Règle générale

- Tout immeuble s'implante en limite des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, l'implantation en retrait de ces limites peut être autorisée à l'une des conditions suivantes :
 - Le mode d'implantation dominant dans l'environnement immédiat n'est pas l'alignement sur ces limites ;
 - Les bâtiments voisins sont construits en retrait. Dans ce cas, la construction projetée doit s'implanter dans la continuité de ces bâtiments ;
 - La sauvegarde ou mise en valeur d'un élément patrimonial.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, il y a lieu de prévoir tout dispositif permettant d'assurer la continuité du front bâti sur rue.

2.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

2.3 Restructuration urbaine – Densification

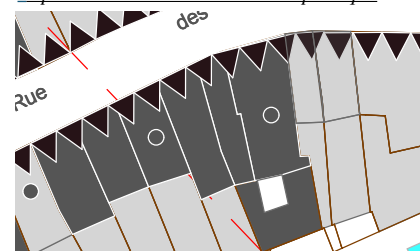
- Dans le cas d'un projet majeur portant sur un îlot ou le regroupement de parcelles, la règle générale s'applique pour toute implantation par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des masses bâties fait l'objet d'une étude préalable.

2 - Front bâti

Constat : Les implantations observées à l'alignement des voies anciennes ont pour effet de générer de la densité. C'est ce qui différencie ce secteur du secteur ZP.

Priorité : Le bâti édifié le long des voies génère le profil des rues et structure l'espace public. Cette caractéristique est maintenue.

Implantation en limite de la voie publique



Implantation en retrait de la voie publique



Front bâti à retrouver sur la rue



3 – RESPECT DE LA CONTINUITÉ URBAINE

(Implantations des immeubles par rapport aux limites séparatives donnant sur le domaine public)

3.1 Règle générale

- Toute construction s'implante sur les limites séparatives donnant sur le domaine public. Toutefois, l'implantation en retrait de ces limites séparatives peut être autorisée à l'une des conditions suivantes :
 - Le mode d'implantation dominant dans l'environnement immédiat n'est pas l'alignement sur ces limites séparatives ;
 - Sauvegarde ou mise en valeur d'un élément patrimonial.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, il y a lieu de prévoir l'édification d'une clôture afin d'assurer la continuité du front bâti sur rue.

3.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

3.3 Restructuration urbaine – Densification

- Dans le cas d'un projet portant sur un îlot ou un regroupement de parcelles, la règle générale s'applique pour toute implantation par rapport aux limites séparatives. L'implantation des masses bâties fait l'objet d'une étude préalable.

4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

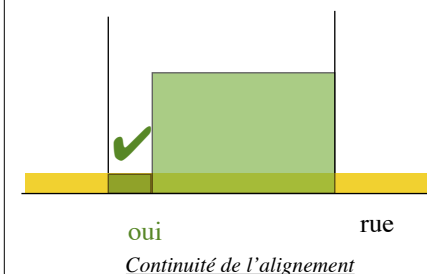
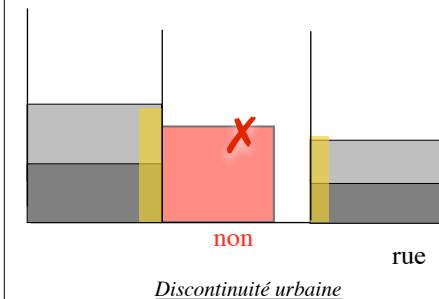
- Se référer au règlement de la zone du PLU dans laquelle se situe la parcelle concernée.

3 - Continuité urbaine

Constat : Les immeubles donnant sur rue sont en très grande partie construits sur deux limites séparatives

Priorité : L'implantation sur deux limites séparatives donnant sur le domaine public est un principe à maintenir.

Schémas ci-après : vues de dessus



5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1 Règle générale

- La hauteur de toute construction (hors annexe) doit être comprise entre celle des immeubles implantés en limites séparatives.
- En l'absence de construction(s) en limite(s) séparative(s), la hauteur de l'égout s'harmonise avec celle des immeubles avoisinants.
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise du type cheminée, machinerie d'ascenseur, circulation verticale, ventilation mécanique, désenfumage, ou autre, peuvent déroger à la règle avec une tolérance de 1,00m.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,00m.

5.2–Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

5.3–Surélévation

- Toute surélévation est jugée conforme si elle respecte les dispositions de la règle générale pour les immeubles non protégés.
- Toute surélévation est interdite pour les immeubles protégés.

5.4 Restructuration urbaine – Densification

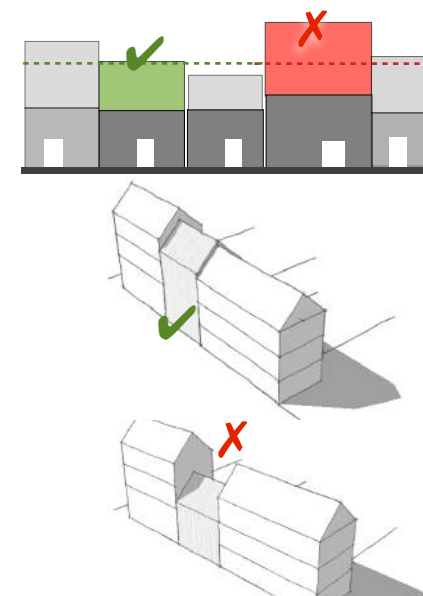
- Dans le cas d'un projet portant sur un îlot ou un regroupement de parcelles, la règle générale s'applique. Le projet tient compte de l'épannelage du secteur pour composer le plan général des toitures.

5 - Hauteur des constructions

Constat : la zone ZU est composée de bâtiments atteignant majoritairement le R+2/3+combles..

Priorité : les immeubles doivent donc s'insérer dans l'épannelage constaté de cette zone.

Principe de la règle générale.



Surélévation en contradiction avec les gabarits mitoyens.



6 – PROFIL DES TOITURES

(Le profil des toitures est la silhouette générale donnée par les combles)

6.1 Règle générale

- Les toitures sont à deux pans principaux et ont une pente comprise entre 45° et 50°. Elles déterminent un faitage parallèle à la façade donnant sur le domaine public. Toutefois :
 - Dans le cas d'une nouvelle construction, les toitures à quatre pans, coniques, mansardées ou autre, justifiées par un élément de programme ou une situation particulière – angle de rue ou autre – peuvent déroger à la règle :
 - Lors de toute intervention sur la toiture, cette dernière conserve son profil.
 - Lors de la reconstruction d'un immeuble protégé, le profil de toiture est conservé.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement lorsqu'elles ne sont pas situées en front de rue.
 - Dans le cas où elles sont non accessibles (hors opération de maintenance), elles doivent être :
 - Végétalisées sur la totalité de leurs surfaces étanchées si elles font plus de 10 m² ;
 - Végétalisées ou revêtues d'un matériau de couleur claire si elles font moins de 10 m².
 - Dans le cas où elles sont accessibles, les toitures-terrasses doivent être végétalisées ou revêtue d'un matériau de couleur claire quelles que soient leurs surfaces.

6.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

6.3 Restructuration urbaine – Densification

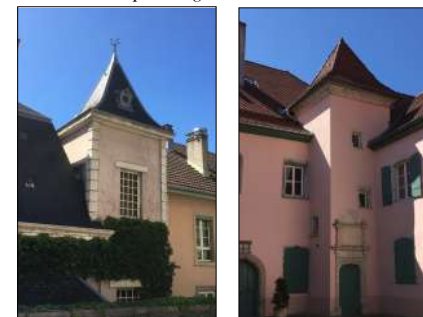
- Dans le cas d'un projet portant sur un îlot ou un regroupement de parcelles, la règle générale s'applique.

6 - Profils des toitures

Constat : Les toitures de la quasi-totalité des immeubles sont à deux pans compris entre 45° et 50°. Toutefois, des éléments singuliers ou des constructions atypiques peuvent déroger à ce principe. Elles peuvent même être encouragée.

Priorité : Cette caractéristique est maintenue.

Des escaliers, des pièces particulières traités avec beaucoup d'élégance.



Harmonie des pentes dans des séquences urbaines homogènes.



7 – EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

7.1 Règle générale

- Toute extension doit être conforme aux articles 2 à 6. Toutefois, lorsqu'elle n'est pas située en front de rue, une extension peut déroger à l'article 4 pour adopter une hauteur plus faible.

7.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

8 – ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS À LA TOPOGRAPHIE

(Le relief naturel à prendre en considération est celui du terrain avant construction et aménagement)

- Les terrains gardent leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

9 – IMPLANTATION DES MATÉRIELS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE AU SOL

(Le présent article ne traite que des procédés détachés des immeubles et connus lors de l'instauration du SPR (éoliennes, capteurs solaires, géothermie, pompes à chaleur, climatiseurs).

- L'installation d'éoliennes n'est pas autorisée.
- L'installation de capteurs solaires est autorisée si l'implantation n'est pas visible depuis le domaine public.
- L'installation d'équipements techniques (climatiseurs ou autre) est autorisée si elle n'est pas visible depuis le domaine public.
- L'installation de dispositifs liés à la géothermie est autorisée à la condition qu'elle ne supprime pas les éléments patrimoniaux existants tels que les sols pavés, et les arbres remarquables existants. Dans ce cas, un retrait de l'installation est obligatoire par rapport au système racinaire des sujets. D'une manière générale, les dispositifs verticaux sont à privilégier par rapport aux dispositifs horizontaux qui stérilisent une grande surface au sol.

7- Extensions

Constat : L'extension est très souvent une construction de second ordre (pièce de vie complémentaire, sanitaire, garage, remise, véranda, autre). Elle est d'une volumétrie généralement simple.

Priorité : La densité de la parcelle est encouragée dans le respect du front urbain et de la continuité urbaine définis comme constantes majeures.

9- Productions EnR

Constat : Le périmètre ZU revêt un caractère paysager urbain intéressant. La densité qui le caractérise n'autorise pas toujours le développement d'équipements liés à la production d'énergies renouvelables du fait des masques dans le cas de capteurs solaires, ou de l'absence de couloirs de vent dans le cas d'éoliennes.

Priorité : Cette caractéristique patrimoniale est maintenue.

CHAPITRE 1.2 REGLES D'URBANISME

applicables à la zone ZP

ART.1 – LIMITES DU REGLEMENT

- 1.1 Règlement SPR et PLU
- 1.2 Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité
- 1.3 Démolition

ART.2 – RENFORCEMENT DU FRONT BÂTI SUR L'ESPACE PUBLIC

- 2.1 Règle générale
- 2.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif
- 2.3 Densification/Regroupement de parcelles

ART.3 – CONTINUITÉ URBAINE

- 3.1 Règle générale
- 3.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif
- 3.3 Densification/Regroupement de parcelles

ART.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

ART.5 – HAUTEURS

- 5.1 Règle générale
- 5.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif
- 5.3 Surélévation d'un immeuble
- 5.4 Densification/Regroupement de parcelles

ART.6 – PROFIL DES TOITURES

- 6.1 Règle générale
- 6.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif
- 6.3 Densification/Regroupement de parcelles

ART.7 – EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- 7.1 Règle générale
- 7.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif

ART.8 – ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS À LA TOPOGRAPHIE

ART.9 – IMPLANTATION DES MATÉRIELS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

Les règles applicables visent principalement à encadrer l'évolution du patrimoine datant du XIX^e et du XX^e siècle et à maîtriser les projets futurs dans une logique d'intelligence des implantations.

1 – LIMITES DU REGLEMENT

1.1– Règlement SPR et PLU

- Lorsque le règlement SPR est muet, c'est le règlement du PLU qui s'applique.
- Tout immeuble doit être en conformité avec les éventuelles servitudes et autres prescriptions, notamment celle du PPRI.

–Cas du secteur Blancheries

- Atypique dans son organisation et son image, le secteur Blancheries déroge dans certains cas au règlement du SPR.

1.2- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

- Sur l'ensemble du périmètre ZP, l'occupation du sol est conforme au PLU.

1.3–Démolition

–Zones ZP1–ZP2

- La démolition de tout immeuble protégé ou partie d'immeuble protégé dans cette zone est autorisée seulement en cas de force majeure (incendie, péril).

–Cas du secteur Blancheries

- Toute construction respecte le plan de masse initial de la ZAC Blancheries

2 – RENFORCEMENT DU FRONT BÂTI SUR L'ESPACE PUBLIC ET LES RUES

(Implantation des immeubles par rapport aux voies et emprises publiques)

2.1 Règle générale

–Zone ZP1

- Tout immeuble respecte une implantation par rapport aux voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique conforme au PLU.

–Zone ZP2

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée à l'une des conditions suivantes :
 - Le mode d'implantation dominant dans l'environnement immédiat n'est pas l'alignement sur la voie ;
 - Les bâtiments voisins sont construits en retrait. Dans ce cas, la construction projetée doit s'implanter dans la continuité de ces bâtiments ;
 - La sauvegarde ou la mise en valeur d'un élément patrimonial.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, il y a lieu de prévoir tout dispositif permettant d'assurer la continuité du front bâti.

–Cas du secteur Blancheries

- Tout immeuble reconstruit doit maintenir une implantation par rapport aux voies et emprises publiques identique au plan de masse initial.

2.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

2.3 Densification/Regroupement de parcelles

- Dans le cas d'un projet portant sur un îlot ou un regroupement de parcelles, la règle générale s'applique pour toute implantation par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des masses bâties fait l'objet d'une étude préalable.

2 - Front bâti /Front discontinu

Constat : Le caractère de la zone ZP est dû à la faible densité des parcelles et au retrait des constructions par rapport à l'alignement sur rue qui dégagent des espaces parfois bien végétalisés donnant sur le domaine public.

Priorité : en ZP1, le caractère pavillonnaire et végétal est maintenu sans toutefois exclure des opérations de densification, mais sous conditions d'implantations et de gabarits.

En ZP2, les caractéristiques d'implantation d'un front semi-continu sont maintenues et renforcées. Un recul sur rue est parfois possible pour mettre en valeur un espace végétalisé de qualité.

Front bâti relâché en ZP1



Front bâti discontinu en ZP2



3 – CONTINUITÉ URBAINE

(Implantations des immeubles par rapport aux limites séparatives donnant sur le domaine public)

3.1 Règle générale

–Zone ZP1

- Tout immeuble respecte une implantation par rapport aux limites séparatives donnant sur le domaine public conforme au PLU.

–Zone ZP2

- Toute construction s'implante sur les limites séparatives donnant sur le domaine public. Toutefois, l'implantation en retrait des limites séparatives peut être autorisée à l'une des conditions suivantes :
 - Le mode d'implantation dominant dans l'environnement immédiat n'est pas l'alignement sur ces limites séparatives ;
 - La sauvegarde ou mise en valeur d'un élément patrimonial.
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, soit $L = H/2$.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, il y a lieu de prévoir tout dispositif permettant d'assurer la continuité du front bâti sur rue.

–Cas du secteur Blancheries

- Tout immeuble doit maintenir une implantation par rapport aux limites séparatives identique au plan de masse initial.

3.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

3.3 Densification/Regroupement de parcelles

- Dans le cas d'un projet impliquant plusieurs immeubles existants sur un îlot ou sur un regroupement de parcelles, la règle générale s'applique.

4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR APPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

- Se référer au règlement de la zone du PLU dans laquelle se situe la parcelle concernée.

3 - Continuité urbaine

Constat : Dans cette zone, l'immeuble s'affranchit souvent d'une implantation sur les limites parcellaires. C'est la forme urbaine retenue à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle. Cette configuration résulte de parcelles de grande contenance.

Priorité : La densification de cette zone est à accompagner. En cas de mitoyenneté déjà constituée, l'implantation adossée à un pignon permet de réduire l'effet de façade aveugle.

La clôture assure la continuité urbaine



5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1 Règle générale

–Zones ZP1–ZP2

- La hauteur de toute construction (hors annexe) est conforme à la règle du PLU.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,00m.

5.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnus d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

5.3 Surélévation d'un immeuble

- Toute surélévation est jugée conforme si elle respecte les dispositions de la règle générale pour les immeubles non protégés.
- Toute surélévation est interdite pour les immeubles protégés.

5.4 Densification/Regroupement de parcelles

- Dans le cas d'un projet portant sur un îlot ou un regroupement de parcelles, la règle générale s'applique.
- Le projet tient compte de l'épannelage du secteur pour composer le plan général des toitures

5 - Hauteur des constructions

Constat : En règle générale, les volumes visibles depuis le domaine public présentent des gabarits variés.

Priorité : La perception hétérogène du bâti vu depuis le domaine public est une singularité aussi bien en ZP1 qu'en ZP2. La recherche d'une image valorisante par un gabarit approprié est l'objectif recherché.

Exemple de gabarits avenue Wilson



6 – PROFIL DES TOITURES

(Le profil des toitures est la silhouette générale donnée par les combles)

6.1 Règle générale

– Zone ZP1

- Les toitures sont à deux pans principaux et ont une pente s'approchant de celle des toitures avoisinantes. Toutefois :
 - Les toitures peuvent être mansardées.
 - Les toitures à quatre pans, coniques, mansardées ou autre, justifiées par un élément de programme ou une situation particulière – angle de rue ou autre – peuvent déroger à la règle.
 - Les toitures monopentes sont autorisées, à condition qu'elles soient justifiées par une adaptation au site et un équilibre des volumes.
 - Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles ne laissent pas voir le matériau d'étanchéité et sont par conséquent recouvertes d'un matériau de couleur claire ou sont végétalisées.

– Zone ZP2

- Les mêmes règles qu'en zone ZP1 s'appliquent. Cependant, dans cette zone, des éléments architecturaux forts, justifiés par un élément de programme ou une situation particulière, sont encouragés pour permettre l'expression d'une architecture contemporaine.

– Cas du secteur Blancheries

- Toute toiture doit maintenir une cohérence avec l'ensemble des toitures du projet d'origine.
- Les reprofilages à l'identique ne sont pas exigés.

6.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif

- Les toitures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

6.3 Densification/Regroupement de parcelles

- Dans le cas d'un projet portant sur un îlot ou un regroupement de parcelles, la règle générale s'applique.

6 - Profils des toiture

Constat : Les toitures présentent toutes sortes de pentes jusqu'au toit à très faible pente.

Priorité : Il n'existe pas de critère fondamental à retenir sur ce secteur assez éclectique.

Exemple de profils variés



7 – EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

(l'extension est la création d'une emprise et/ou d'une surface de plancher jouxtant l'immeuble existant)

7.1 Règle générale

– Zones ZP1–ZP2

- Les extensions sont autorisées si elles respectent les articles 2 à 6 ci-avant. Toutefois, lorsqu'elle ne donne pas sur la voie publique, une extension peut déroger à l'article 5 pour adopter une hauteur plus faible.

7.2 Constructions et installations à caractère public ou reconnues d'intérêt collectif

- Les constructions et installations à caractère public ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

8 – ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS À LA TOPOGRAPHIE

(Le relief naturel à prendre en considération est celui du terrain avant construction et aménagement)

- Les aménagements ne doivent pas conduire à dominer les fonds voisins.

9 – IMPLANTATION DES MATÉRIELS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE AU SOL

(Le présent article ne traite que des procédés détachés des immeubles et connus lors de l'instauration du SPR (aérogénérateurs, capteurs solaires, géothermie, pompes à chaleur, climatiseurs).

– Zones ZP1–ZP2

- L'installation d'éoliennes n'est pas autorisée.
- L'installation de capteurs solaires est autorisée si l'implantation est discrète depuis le domaine public.
- L'installation d'équipements techniques (climatiseurs ou autre) est autorisée si l'implantation est discrète depuis le domaine public.
- L'installation de dispositifs liés à la géothermie est autorisée à la condition qu'elle n'impacte pas les éléments patrimoniaux existants (sols pavés, puits, etc.), ni les arbres remarquables existants.
- Dans ce cas, un retrait de l'installation est obligatoire par rapport au système racinaire des sujets. D'une manière générale, les dispositifs verticaux sont à privilégier par rapport aux dispositifs horizontaux qui stérilisent une grande surface au sol. Il en est de même pour les puits dits « canadien » ou « provençaux ».

7 - Extensions

Constat : L'extension est très souvent une construction de second ordre (pièce de vie complémentaire, sanitaire, garage, remise, abri, bâtiment, autre).

Priorité : La densité de la parcelle est possible, mais l'extension sur rue ne doit pas dévaloriser l'image de l'immeuble. Elle doit être d'une volumétrie simple et implantée de préférence à l'arrière de la construction principale dont elle dépend.

Exemple d'extension dévalorisante



8 - Topographie

Constat : La topographie est très marquée, en ZP1.

Priorité : Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte et non l'inverse.

9 - Matériels EnR

Constat : Les secteurs ZP1 et ZP2 revêtent un caractère paysager fort en certains lieux. En raison de ce caractère paysager spécifique, les implantations de matériels de production d'énergies renouvelables sont autorisées sous condition.

CHAPITRE 1.3 **REGLES D'URBANISME**

applicables à la zone ZC

ART.1 – LIMITES DU REGLEMENT

- 1.1 Règlement SPR et PLU
- 1.2 Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité
- 1.3 Démolition

ART.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC ET LA RUE

- 2.1 Règle générale

ART.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR APPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 3.1 Règle générale
- 3.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif

ART.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

- 4.1 Règle générale

ART.5 – CONSTRUCTION D'ANNEXES

- 5.1 Caractéristiques d'implantation
- 5.2 Gabarit

ART.6 – NIVEAUX ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

- 6.1 Règle générale
- 6.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif

ART.7 – PROFIL DES TOITURES

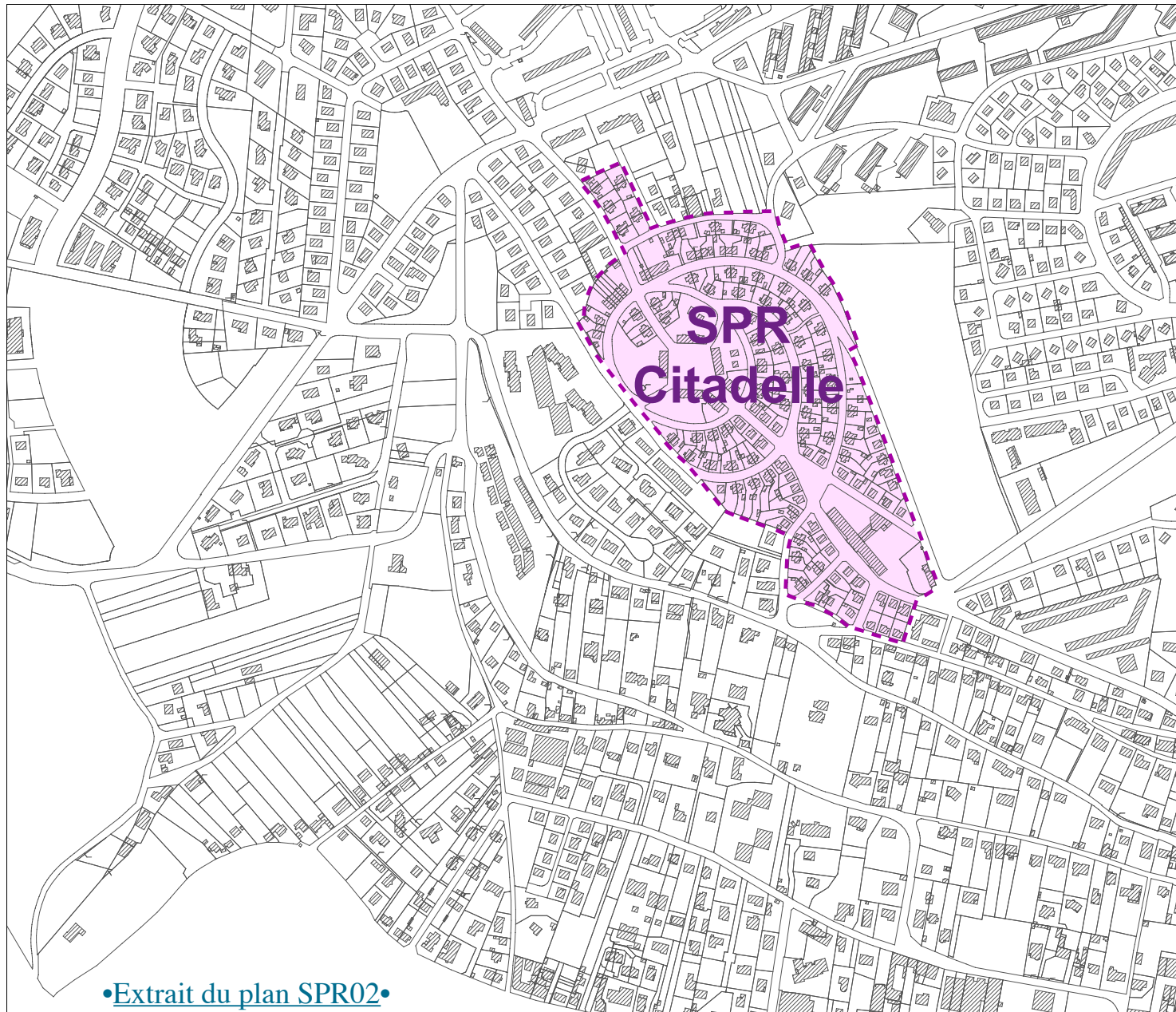
- 7.1 Règle générale
- 7.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif

ART.8 – EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- 8.1 Règle générale

ART.9 – ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS À LA TOPOGRAPHIE

ART.10 – IMPLANTATION DES MATÉRIELS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE



•Extrait du plan SPR02•

Zone de la Citadelle : ZC

► Caractère de l'aire :

Dans ce secteur, la zone ZC accueille des parcelles de tailles diverses où l'urbanisation a permis au premier tiers du XX^e siècle une expression urbaine et sociale innovante.

► L'esprit :

Les règles d'urbanisme qui suivent sont d'un enjeu majeur : maîtriser l'enveloppe bâtie et accompagner les extensions et les annexes.

1 – LIMITES DU RÈGLEMENT

1.1– Règlement SPR et PLU

- Lorsque le règlement SPR est muet, c'est le règlement du PLU qui s'applique.
- Tout immeuble reste en conformité avec les éventuelles servitudes et autres prescriptions.

NB : Les règles qui suivent s'appliquent différemment selon que l'on se situe sur de « grandes parcelles », où des adaptations et des densifications sont possibles, ou sur les parcelles pavillonnaires, où est implanté un pavillon, individuel ou non.

Les grandes parcelles sont les suivantes : rue Jules Bourcart – parcelles 155/156/157/158 –, rue Léon Bourgeois – parcelle 468 –, rue Louis Loucheur – parcelles 153/154 –, rue Ferdinand

Buisson – parcelle 277 – école primaire de la Citadelle.

Sur les parcelles pavillonnaires, il ne peut y avoir

d'autres constructions principales que celui-ci, auquel peuvent être autorisées, sous conditions, des extensions et une seule annexe.

1.2- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

- Sur l'ensemble du périmètre ZC, l'occupation du sol est conforme au PLU.

1.3– Démolition

- La démolition est autorisée pour les immeubles collectifs, les constructions et installations à caractère public ou reconnues d'intérêt collectif, et leurs annexes.
- La démolition des pavillons, individuels ou non, est autorisée uniquement en cas de force majeure (incendie, péril). Lorsqu'une construction est édifiée sur la parcelle où a été démoli un pavillon, cette dernière doit conserver les caractéristiques d'implantation et de gabarit (volume) du bâtiment démoli.
- La démolition des annexes des pavillons est autorisée.

1.4– Séquence urbaine de la Citadelle

- La séquence urbaine de la Citadelle, repérée sur la carte SP03, ne concerne que les six immeubles collectifs présents sur le site. Elle se justifie par la volonté de conserver l'harmonie d'échelle conçue dès la création de la Cité. Par conséquent, le maintien des niveaux, des hauteurs et des profils d'origine de ces immeubles (articles 6 et 7 ci-après) donnant sur la place Jean Jaurès et la rue Pesty est impératif.

2 – IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC ET LA RUE

(Implantation des immeubles par rapport aux voies et emprises publiques)

2.1 Règle générale

2.1.1 – Grandes parcelles

- Les constructions (hors annexes) doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée à l'une des conditions suivantes :
 - Lorsque le mode d'implantation dominant dans le quartier d'insertion n'est pas l'alignement sur la voie ;
 - Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
 - Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement (élément protégé, identifié par le présent règlement).
- Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à la voie, il y a lieu de prévoir tout dispositif favorisant l'émergence d'un front urbain.
- Dans le cas d'un projet portant sur un îlot ou un regroupement de parcelles, la règle générale s'applique pour toute implantation par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des masses bâties fait l'objet d'une étude préalable.

2.1.2 – Parcelles pavillonnaires

- Aucune construction principale autre que celle du pavillon existant n'est autorisée.

2 - Pavillons et espace public

Constat : La cité ouvrière de la Citadelle possède une organisation spécifique qualifiée de « en escargot ». Chaque pavillon individuel ou non baigne dans un environnement végétal qui s'est imposé avec le temps.

Priorité : C'est cette organisation originelle et originale qu'il convient de préserver au titre d'un patrimoine architectural et urbain singulier et d'un témoignage historique et social emblématique.

Implantation d'annexe non appropriée



Définition d'une annexe

Est appelé annexe, toute construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, et indépendante de cette dernière.

3 – IMPLANTATION PAR APPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

3.1 Règle générale

3.1.1 – Grandes parcelles

- Les constructions (hors annexes) doivent être implantées sur les limites séparatives. Toutefois, l'implantation en retrait des limites séparatives peut être autorisée à l'une des conditions suivantes :
 - Lorsque le mode d'implantation dominant dans le quartier d'insertion n'est pas l'alignement sur les limites séparatives ;
 - Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, soit $L = H/2$.
- Dans le cas d'un projet portant sur un îlot ou un regroupement de parcelles, la règle générale s'applique. L'implantation des masses bâties fait l'objet d'une étude préalable.

3.1.2 – Parcelles pavillonnaires

Sans objet

3.2 Constructions et installations à caractère public ou reconnues d'intérêt collectif

- Les constructions et installations à caractère public ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

4.1 – Règle générale

4.1.1 – Grandes parcelles

- La distance entre deux constructions non contiguës (hors annexes), implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux, soit $L = H/2$. Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

4.1.2 – Parcelles pavillonnaires

Sans objet

4.2 – Constructions et installations à caractère public ou reconnues d'intérêt collectif

- Les constructions et installations à caractère public ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

5 – CONSTRUCTION D'ANNEXES

5.1 Caractéristiques d'implantation

5.1.1 – Grandes parcelles

- Sans objet

5.1.2 – Parcelles pavillonnaires

- Les annexes respectent les critères d'implantation suivants :
 - Implantation en limite séparative ;
 - Respect d'un retrait minimal de 7,00m depuis la voie publique (pour permettre le stationnement d'un véhicule dans la parcelle). Toutefois, des adaptations mineures sont possibles en fonction de la configuration de la parcelle (parcelle d'angle, parcelle biscornue, parcelle donnant sur plusieurs voies publiques, etc.).
- Entre l'annexe et la construction principale, il doit toujours être aménagé une distance d'au moins 2,00m pour préserver le concept de la cité jardin. Toutefois, des adaptations mineures sont possibles en fonction de la configuration de la parcelle (parcelle d'angle, parcelle biscornue, etc.).

5.2 Gabarit

5.2.1 – Grandes parcelles

- Les annexes construites en batterie doivent avoir le même gabarit.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,00m.
- Le profil de toiture doit respecter l'article 6 ci-après.

5.2.2 – Parcelles pavillonnaires

- Une seule annexe de 20,00m² maximum par logement est autorisée.
- La hauteur des annexes est limitée à 2,70m.
- Toute annexe comporte une toiture à pente nulle ou très faible (inférieure à 10°) et surmontée d'un acrotère afin de mettre en valeur la volumétrie des pavillons.

6 – NIVEAUX ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Règle générale

6.1.1 – Grandes parcelles

- La hauteur, au faîtage ou à l'acrotère, des constructions principales doit être comprise entre 9m et 15m. Par ailleurs, l'épannelage doit être cohérent dans l'ensemble du quartier environnant.

6.1.2 – Parcelles pavillonnaires

- La surélévation d'un pavillon, individuel ou non, n'est pas autorisée.

6.2 Constructions et installations à caractère public ou reconnues d'intérêt collectif

- Les constructions et installations à caractère public ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

5- Construction d'annexes

Constat : La cité ouvrière de la Citadelle est un lotissement où chaque pavillon est implanté dans sa parcelle avec une grande régularité.

Priorité : C'est cette organisation originelle qu'il convient de préserver au titre d'un patrimoine architectural et urbain singulier et d'un témoignage historique et social emblématique.

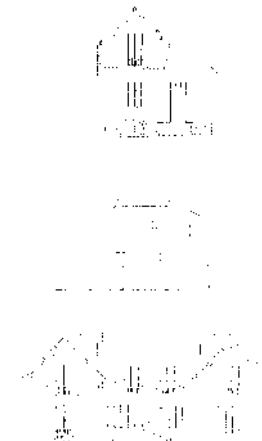
5.2.2 - Exemple d'acrotère périphérique



6 - Hauteurs des constructions

Constat : Les volumes de toiture des pavillons présentent des gabarits très homogènes du fait de la répétition des modèles.

Priorité : La perception homogène du bâti, vue depuis le domaine public, constitue un paysage urbain unique. Il est impératif de le conserver.



7 – PROFIL DES TOITURES

(Le profil des toitures est la silhouette générale donnée par les combles)

7.1 Règle générale

7.1.1– Grandes parcelles

- Lorsque la toiture n'est pas de type « toiture-terrasse », les pentes des toits doivent se rapprocher des pentes des toits les plus voisins. Les toitures à un pan doivent être justifiées par une adaptation au site et un équilibre des volumes.
- Les toitures-terrasses ne laissent pas voir le matériau d'étanchéité et sont par conséquent recouvertes d'un matériau de couleur claire et/ou sont végétalisées.
- Les annexes ne sont pas concernées par ces règles.

7.1.2 – Parcelles pavillonnaires

- Dans le cas de la reconstruction d'un pavillon simple, celui-ci admet des pentes de toit comprises entre 45° et 50°. Les pans de la toiture doivent être majoritairement perpendiculaires à la rue, sauf pour les pavillons simples situés sur une parcelle d'angle.
- Dans les autres cas (pavillons doubles, triples ou en bandes), la toiture doit être identique à la construction démolie.
- Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales.
- Les annexes ne sont pas concernées par ces règles.

7.2 Constructions et installations à caractère public ou reconnues d'intérêt collectif

- Les constructions et installations à caractère public ou reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle générale.

7 - Profils des toitures

Constat : La répétition des modèles génère des constantes qui identifient bien la cité ouvrière.

Priorité : Ce principe est conservé.

Exemples de profils identiques sur chaque typologie de pavillon



8 – EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

8.1 Règle générale

8.1.1 – Grandes parcelles

- Toute extension doit respecter les règles des articles précédents.

8.1.2 – Parcelles pavillonnaires

8.1.2.1 Implantation des extensions

- Toute extension respecte les limites d'implantation imposées selon l'un des schémas A, B, C ci-contre, porté au plan SP03. D'autre part, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, soit $L = H/2$.

Cas des pavillons individuels et leurs annexes

- Toute extension en façade latérale ou arrière est interdite.
- Une extension de l'annexe existante est autorisée si elle respecte les règles de l'article 5 "construction d'annexes". L'extension ne doit pas porter la surface de plancher totale de l'annexe à plus de 20,00m².

Cas des pavillons jumelés et leurs annexes

Afin de maintenir une symétrie de l'ensemble bâti et de respecter une unité urbanistique que constituent les maisons jumelées :

- L'extension arrière est implantée sur la limite séparative commune et doit respecter les limites d'implantation matérialisées sur le schéma A ou B ci-contre, porté au plan SP03.
- Toute extension arrière est propre à chaque logement.
- La façade de l'extension donnant sur le logement contigu doit être aveugle afin de permettre l'extension du logement contigu.
- Toute extension latérale est autorisée si elle respecte les limites d'implantation matérialisées sur le schéma A ou B ci-contre, porté au plan SP03.
- Toute extension d'annexe existante est autorisée si elle respecte les règles de l'article 5 « constructions annexes ».
- L'extension ne doit pas porter la surface de plancher totale de l'annexe à plus de 20,00m².

Cas des pavillons triples et leurs annexes

- Toute extension en façade arrière est interdite.
- Toute extension latérale à chaque extrémité du bâtiment est autorisée si elle respecte les limites d'implantation matérialisées sur le schéma C ci-contre, porté au plan SP03.
- Toute extension d'annexe existante est autorisée si elle respecte les règles générales de l'article 5 « constructions annexes ».
- L'extension ne doit pas porter la surface de plancher totale de l'annexe à plus de 20,00m².

Cas des pavillons en bande et leurs annexes

- Toute extension en façade latérale ou arrière est interdite.
- Toute extension d'annexe existante est autorisée si elle respecte les règles de l'article 5 « constructions annexes ». L'extension ne doit pas porter la surface de plancher totale de l'annexe à plus de 20,00m².

8.1.2.2 – Hauteurs des extensions

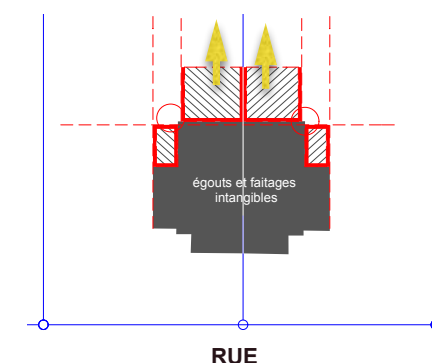
- La hauteur d'une extension ne doit pas être supérieure à celle de la construction principale.
- L'extension d'une annexe est de la même hauteur que l'annexe en question.

8- Extension d'une construction existante

Constat : L'extension est très souvent une construction de second ordre (pièce de vie complémentaire, sanitaire)

Priorité : Pour la cité de la Citadelle, l'extension doit être simple et accompagner le principe des toitures.

Plan SPR03 - Principes d'implantation des extensions des pavillons jumelés et triples



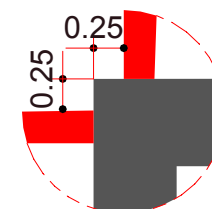
A - Pavillons jumelés



Extension limitée à 3,00m

Limite imposée d'implantation des constructions

Plan SPR03 - Principe de retrait aux angles sortants repérés par un cercle rouge sur les schémas A, B, C



8.1.2.3 – Profils des extensions

- La toiture d'une extension s'inscrit dans le prolongement de celle de la construction principale.
- L'extension d'une annexe admet un profil de toiture similaire à l'annexe en question.

8.1.2.4 – Toitures terrasses des extensions

- Aucune extension de pavillon ne comporte de toiture terrasse.

9 – ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU RELIEF NATUREL

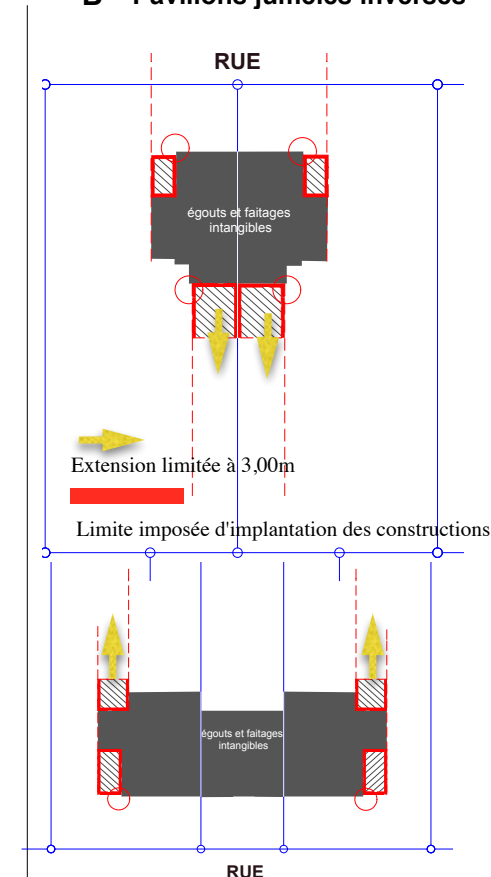
- Les terrains gardent leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

10 – IMPLANTATION DES MATÉRIELS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE AU SOL

Le présent article ne traite que des procédés détachés des immeubles et connus lors de l'instauration du SPR (éoliennes, capteurs solaires, géothermie, pompes à chaleur).

- L'installation d'éoliennes n'est pas autorisée.
- L'installation de capteurs solaires est autorisée si l'implantation est discrète depuis le domaine public.
- L'installation de matériels et d'équipements techniques (climatiseurs ou autre) est autorisée si elle est discrète depuis le domaine public.
- L'installation de dispositifs liés à la géothermie est autorisée à condition qu'elle ne supprime pas les éléments patrimoniaux existants tels que les sols pavés, et les arbres remarquables existants. Dans ce cas, un retrait de l'installation est obligatoire par rapport au système racinaire des sujets. D'une manière générale, les dispositifs verticaux sont à privilégier par rapport aux dispositifs horizontaux qui stérilisent une grande surface au sol.

B - Pavillons jumelés inversés



C - Pavillons triples

10- Matériels de production d'EnR

Constat : L'habitat ouvrier individuel ou non, véhicule une image urbaine forte et n'autorise pas toujours le développement d'équipements liés à la production d'énergies renouvelables du fait de l'étroitesse des parcelles, des pans de toiture, formant des masques éventuels, de l'absence de couloirs de vent. Ces matériels sont souvent d'un très faible rendement au regard de l'investissement.

Priorité : Cette volonté de préserver l'intégrité de ce patrimoine est maintenue sans être pour autant interdite, mais soumise à restrictions.

