

ZONE UAB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UA correspondent à la zone urbaine de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). **La zone UAB** correspond aux centralités des communes des espaces urbains et des pôles de vie (Duclair, Le Trait).

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation forestière*,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

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

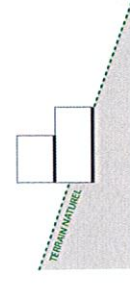
Peuvent être autorisés :

- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet.
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;

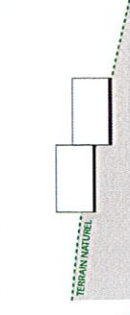
- o Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o Que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o Pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

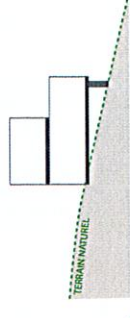
Exemple 1 : S'encasturer dans le sol



Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux



Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Les *constructions* à usage d'*entrepôts* dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants à la date d'approbation du PLU au sein de la zone,
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale,

ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant,

- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Linéaires commerciaux (Planche 1)

Sont concernés les linéaires identifiés au règlement graphique – Planche 1.

Concernant les *constructions* existantes situées le long de ces linéaires commerciaux : ce sont les dispositions figurant au Livre 1 – Section 4 – Article 2.1 qui s'appliquent.

Concernant les *constructions* nouvelles implantées le long de ces linéaires commerciaux : ces *constructions* doivent comporter, en façade des rez-de-chaussée, des locaux destinés à du *commerce* et des *activités de service* (excepté la sous-*destination commerce de gros*). Toutefois, si dans un délai de 2 ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, ces locaux n'ont pu être cédés ou loués, leur changement de *destination* est admis, excepté la *destination habitation*.

En façade des rez-de-chaussée des *constructions* existantes, le changement de *destination* des locaux occupés par une activité de commerce ou de service est interdit. Cependant, si ces locaux sont vacants depuis au moins 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, leur changement de *destination* est admis, sauf en *habitation*.

Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces *constructions* nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

2.2. Mixité 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

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

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

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* : toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- **pour les *constructions de premier rang***, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
 - o soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti ;
 - o soit, en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes ;
 - o soit, s'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées entre 0 et 5 m vis-à-vis de l'*alignement*.
- **Pour les *constructions de second rang*** les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dans le secteur UAB-1

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* : toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- **Pour les constructions de premier rang** : s'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante des constructions* du même côté de la *voie*, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m vis-à-vis de l'*alignement*.
- **Pour les constructions de second rang** les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante* à la date d'*approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction existante* ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la *bande de constructibilité renforcée*

Les *constructions*, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement* ou depuis la ligne de recul minimal d'implantation représentée sur le règlement graphique - Planche 2,
- ou dans une bande de 20 m en bordure des *voies* où s'applique une ligne d'implantation représentée sur le règlement graphique - Planche 2.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *foçades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Dispositions alternatives pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée :

- Si la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*, ce *retrait* de la *construction* par rapport à la *limite séparative de fond de terrain* devra être de 3 m minimum (soit $L \geq 3$ m).
- Ce *retrait* pouvant être réduite à zéro pour des *terrains* existants à la date d'*approbation* du PLU
 - o dont la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*
 - o ou d'une profondeur inférieure à 10 mètres.
- Pour les parcelles laniérées non bâtie ou à l'état de friche et d'une largeur inférieure ou égale à 12 m, à la date d'*approbation* du PLU, en cas de *retrait par rapport à la limite séparative*, les constructions doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m.
- Pour les constructions existantes à la date d'*approbation* du PLU et implantées dans la bande de constructibilité renforcée, les extensions en surélévation

sont autorisées à condition de respecter l'article 3.5 Hauteur des constructions, de la zone.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à implanter) et le gabarit du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $\geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dans le secteur UAB-1

Dans ce secteur, il n'existe pas de bande de constructibilité renforcée.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à implanter) et le gabarit du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la

hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $\geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

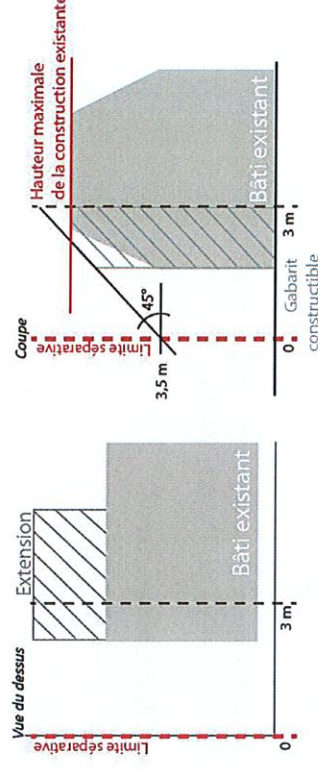
Aucune bande de constructibilité renforcée ne s'applique pour les parcelles parallèles à la voie et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la voie, ainsi que pour les constructions situées en second rang de ces parcelles.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 0 et 3 m de la limite séparative, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

La hauteur de la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit fixé à partir de la limite séparative et sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante. Ce gabarit est défini par une hauteur de 3,5 m au droit de cette limite et un angle de 45°.

Extension autorisée en prolongement de la construction existante avec une hauteur qui s'inscrit dans un gabarit constructible défini au droit de la limite séparative sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante



Schémas opposables

Zone UAB

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 1 mètre minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur au point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* ($\geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.
Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UAB-1

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Disposition alternative hors secteur UAB-1

Pour les terrains déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé d'*emprise au sol*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 17m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dans le secteur UAB-2

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 14m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires

ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur voies.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit sauf dans le cadre d'une amélioration énergétique du *bâtiment*,
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine,
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ;
- l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur des *façades* composées de matériaux anciens doivent être respectées les règles suivantes concernant ces matériaux :

- **Colombage (ou pan de bois) conçu pour demeurer apparent (du Moyen-âge au 18^{ème} siècle)**

Le colombage conçu pour demeurer apparent ne doit pas être recouvert d'enduit (plâtre, ciment...). Cependant, si ce colombage est très dégradé ou de très médiocre facture, l'enduit de plâtre (peint ou non) est admis.

Lorsque le colombage conçu pour demeurer apparent est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le colombage.

Les pièces de bois en mauvais état doivent être remplacées. La coloration des pièces de bois doit résulter de l'application d'huile de lin, mais d'autres couleurs peuvent être admises si elles se justifient historiquement ou dans le cadre d'une harmonisation d'ensemble. Les éléments de décor, sculptés ou peints, doivent être conservés voire restaurés.

Les remplissages entre pièces de bois, quel que soit le matériau utilisé, doivent être revêtus d'un enduit de plâtre affleurant le nu des pièces de bois.

- **Colombage conçu pour être enduit (19^{ème} siècle)**

Le colombage conçu pour être enduit doit conserver un enduit. Quelle que soit la nature de l'enduit actuel, celui-ci pourra être conservé ou restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, le nouvel enduit doit nécessairement être de plâtre.

Lorsque le colombage conçu pour être enduit a perdu son enduit, le replâtrage s'impose.

- **Pierre de taille**

La pierre de taille, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de *façades* (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, corniches...), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.

Lorsque la pierre de taille est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne

pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la pierre.

Lorsque la pierre de taille est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.

Les pierres endommagées ne peuvent être remplacées que par des pierres de même nature ou au moins de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la pierre, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Brique**

La brique, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de *façades* (encadrements des baies, chaînages...), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.

Lorsque la brique est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la brique.

Lorsque la brique est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la brique. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la brique.

Les briques endommagées ne peuvent être remplacées que par des briques de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la brique, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Plâtre**

L'enduit de plâtre (mélange de gypse, de sable et de chaux éteinte) et ses modénatures (encadrements de baies, agrafes, bandeaux, pilastres, larmiers, corniches...) doivent être conservés, sauf lorsque le déplâtrage s'impose pour faire apparaître le colombage, la pierre ou la brique (voir ci-dessus).

Les réfections partielles ou complètes ne peuvent pas utiliser d'autre matériau.

S'il est peint, la teinte retenue doit être claire. Les modénatures peuvent recevoir des coloris différents, en excluant cependant les contrastes forts.

- Moellons de calcaire ou de silex

Les parements réguliers en moellons de calcaire ou de silex ne doivent pas être couverts d'enduit ou de peinture. Cependant, s'ils sont très dégradés ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.

Lorsque les moellons sont actuellement enduits, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le parement de moellons.

Lorsque les moellons sont actuellement peints, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.

Les moellons endommagés ne peuvent être remplacés que par des moellons de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés en léger creux, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- Béton à agrégats apparents

Le béton à agrégats apparents, qu'il soit utilisé pour les éléments de structure ou pour les panneaux de remplissage, ne doit pas être couvert d'enduit ou de peinture. Cependant, s'il est très dégradé, un enduit compatible avec le béton est admis.

Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré.

Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le béton.

Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement peint, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître le béton. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager le béton.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffres de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* 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.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties pleines des *clôtures* devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* sera recherchée.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser..

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En dehors des secteurs de biotope : au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1.

Dans le secteur UAB-1

Au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones complétées par la disposition alternative suivante :

Au sein de la zone 1 stationnement, il n'est pas fixé de nombre minimum d'aire de stationnement à réaliser pour les travaux de réhabilitation d'une construction protégée au titre du patrimoine bâti identifié sur la planche 1 du règlement graphique, y compris si cette réhabilitation crée de nouveaux logements (division de logements).

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies

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

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'accès

Les dispositions communes applicables à toutes les zones sont complétées par les dispositions réglementaires suivantes au sein du secteur UAB-2 :

Dans le secteur UAB-2

En dehors des accès existants à la date d'approbation du PLU, toute création de nouvel accès à partir du boulevard *industriel* est interdit.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Les dispositions communes applicables à toutes les zones sont complétées par les dispositions réglementaires suivantes au sein du secteur UAB-2 :

Dans le secteur UAB-2

Les cours communes existantes à la date d'approbation du PLU sont assimilées à des voies privées. La constructibilité y est limitée à l'*extension* et à la rénovation des constructions existantes.

