

## ZONE URP38

## 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

#### 1.3. 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,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- 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*.

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

Peuvent être autorisés :

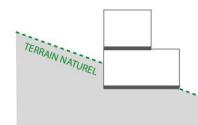
- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet ;
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur 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

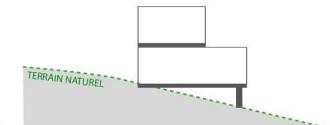
Exemple 1 : S'encastre dans le sol



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 nouvelles *constructions à usage de commerce et d'activité de service*, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 1800 m<sup>2</sup>.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des ouvrages liés aux accès définitifs du pont Flaubert.

## ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

### 2.1. Mixité fonctionnelle

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

### 2.2. Mixité sociale

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

## CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES 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 entreprises 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 *entreprises 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* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 3 m 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 dans 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

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

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  $\geq 3$  m).

#### 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 planter* (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 planter*) 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  $L \geq H_{max}/2$  et  $\geq 3$  m).

#### Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

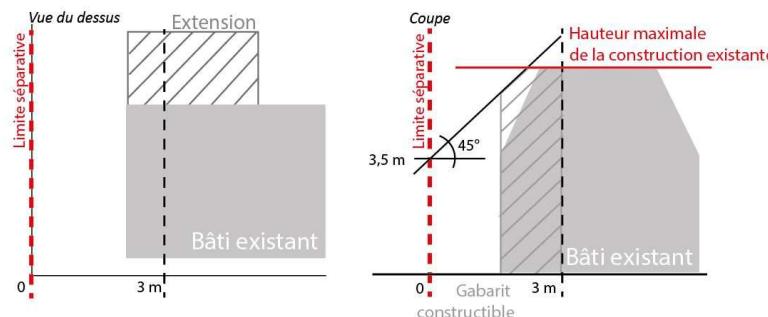
Aucune *bande de constructibilité renforcée* ne s'applique pour les parcelles parallèles à la *voie* et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la *voie*, ainsi que pour les *constructions* situées en second rang de ces parcelles.

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

- 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 2 mètres 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 m<sup>2</sup> 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* ( $L \geq H/2$ ). 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

Les *constructions* non jointives, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur de la construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit  $L \geq H/2$  et  $\geq 5$  m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

### 3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 45% 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 55% de la superficie du *terrain*.

#### Disposition alternative sur l'ensemble de la zone

Pour les *terrains* déjà bâties et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> 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 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 11 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+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

### 4.2. 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 (gaines, 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 équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saiillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

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

#### 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 prématuée 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 :

- 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 ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

#### Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

#### 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 ouverture, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m<sup>2</sup> 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 les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtarde.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

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 coffrets 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 *clairevoie*.

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 maçonnerie, 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.

#### **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.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (*pare-vues*), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pares-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

#### **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

voies 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 200 m<sup>2</sup> d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe 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.

### 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

Au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

### Dispositions alternatives

Pour les les *terrains* déjà bâties et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, 20% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

---

## ARTICLE 6 – Stationnement

---

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

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

---

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

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logements* et/ou d'une longueur de plus de 100 m est interdite.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la voie.

Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

---

## ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

---

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