

Modifié le 4 mai 2026



PLAN LOCAL D'URBANISME

METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Modification simplifiée n°9 du PLU

Notice de présentation et motifs des changements apportés

Compléments au Rapport de présentation

PRÉAMBULE.....	3
A. Le document d’urbanisme en vigueur	4
B. Le choix de la procédure de modification simplifiée	5
– Cadre législatif de la modification simplifiée (article L. 153-45 du Code de l’urbanisme)	5
– Mise à disposition du public (article L. 153-47 du Code de l’urbanisme)	5
– Présentation de l’objet du projet de modification.....	7
– La décision d'examen au cas par cas soumise à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement.....	8
PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION	9
A. Actualisation des pièces du PLU	11
B. Ajustement des dispositions réglementaires	20

PRÉAMBULE

A. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Depuis le 1er janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ainsi, la Métropole Rouen Normandie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLU) approuvé le 13 février 2020 par délibération du Conseil métropolitain. Ce PLU est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte les spécificités communales.

Dans le cadre des procédures d'évolution du PLU, le Conseil métropolitain a approuvé :

- Le 5 juillet 2021, la modification simplifiée n°1, afin de corriger des erreurs matérielles et ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires,
- Le 13 décembre 2021, les modifications n°2, à l'échelle des cinq pôles de proximité pour 40 communes,
- Le 3 octobre 2022, la modification n°3, afin de permettre la réalisation d'un projet sur la commune de Oissel-sur-Seine,
- Le 14 novembre 2022, la modification simplifiée n°4, afin de rectifier une erreur matérielle d'écriture du règlement écrit, relative à un secteur de taille minimale de logement, sur la commune de Rouen,
- Le 6 février 2023, la modification n°5, afin d'intégrer des demandes d'évolution métropolitaine et d'évolution locale pour 33 communes,
- Le 25 septembre 2023, la modification n°6, afin de prendre en compte l'évolution des connaissances en matière de risques naturels sur le territoire métropolitain,
- Le 12 février 2024, la modification n°7, afin d'intégrer des demandes d'évolution métropolitaine et d'évolution locale pour 25 communes,
- Le 15 avril 2024, la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°1, afin de permettre la construction d'un pôle d'équipements regroupant un nouveau centre d'Incendie et de Secours et l'extension réhabilitation de la salle des fêtes sur la commune de Saint-Martin-de-Boscherville,
- Le 31 mars 2025, la modification n°8, afin d'intégrer des demandes d'évolution métropolitaine et d'évolution locale pour 22 communes.

Par ailleurs, deux procédures d'évolution sont actuellement en cours :

- La révision générale a été prescrite par délibération du Conseil du 12 décembre 2022 pour intégrer les enjeux de transition social-écologique et d'adaptation aux effets du changement climatique, en application de la loi dite « Climat & Résilience » du 22 août 2021,
- La déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité n°2 du PLU a été prescrite par arrêté du Président du 22 juillet 2024 dans le cadre de l'aménagement d'un espace de promenade dans la vallée du Cailly, dénommé « Balade du Cailly ».

Au regard du contexte législatif et réglementaire introduit par la loi dite « Climat & Résilience » du 22 août 2021 et de l'engagement de la révision du PLU le 12 décembre 2022, la Métropole porte uniquement des procédures de modification du PLU permettant la réalisation de projets en phase pré-opérationnelle et s'inscrivant dans l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

B. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

– *Cadre législatif de la modification simplifiée (article L. 153-45 du Code de l'urbanisme)*

Le dossier de modification simplifiée n°9 du PLU est élaboré au titre des articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme, ainsi que des articles L. 123-13-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La modification simplifiée n°9 du PLU métropolitain a pour objet le changement de zonage de plusieurs parcelles sur la commune de Déville-lès-Rouen à l'intérieur de la zone urbaine (modification du règlement graphique – planche n°1, modification du règlement écrit – Livre 2 Zones de renouvellement urbain et de projet).

La procédure engagée ne modifie pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du document d'urbanisme. Elle ne conduit pas à la réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC), d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection (au sens du 3° de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme). Elle ne vise pas non plus à l'ouverture d'une zone à urbaniser (au sens du 4° de l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme). Ainsi, la procédure d'évolution du document d'urbanisme n'entre pas dans les cas fixés à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui imposent une révision. Cette procédure ne majoré pas non plus de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, elle ne diminue pas les possibilités de construire, et elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ce cadre, cette évolution du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-45 via une modification simplifiée (modification soumise à une mise à disposition du public).

Les étapes principales de cette procédure sont les suivantes :

- **Le lancement de la procédure (article L. 153-37 du Code de l'urbanisme)** : par arrêté n°PPAC 25.518, le Président de la Métropole Rouen Normandie a prescrit la modification simplifiée n°9 du PLU Métropolitain.
- **La notification du projet (article L. 153-40 du Code de l'urbanisme)** : la procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques. Le projet de modification a fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) à l'ensemble des personnes publiques associées courant décembre 2025, soit avant le début de la mise à disposition du public. Leurs éventuels avis seront joints au dossier.
- **La mise à disposition du public (article L. 153-47 du Code de l'urbanisme)** : le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant l'avis des personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant une durée d'un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de cette mise à disposition ont été définies par la délibération du Conseil Métropolitain en date du 15 décembre 2025.

– *Mise à disposition du public (article L. 153-47 du Code de l'urbanisme)*

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée ont été définies par délibération du Conseil Métropolitain en date du 15 décembre 2025. Cette mise à disposition s'est déroulée du 19 janvier 2026 au 18 février 2026 inclus.

Afin que chacun puisse prendre connaissance du projet de modification envisagé, et formuler d'éventuelles observations, les modalités de mise à disposition ont été fixées ainsi :

Pour informer le public de la mise à disposition et de ses modalités :

L'affichage d'un avis doit préciser l'objet de la modification simplifiée n°9, les dates, les lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.

Cet affichage est réalisé au siège de la Métropole Rouen Normandie ainsi qu'à l'Hôtel de ville de Déville-lès-Rouen, seule commune concernée par le projet de modification.

Cet affichage est réalisé huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition.

Dans ce même délai, cet avis est également publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie.

Pour consulter le dossier de modification :

Est mis à la disposition du public le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, pendant un mois, au siège de la Métropole Rouen Normandie (Le 108 - 108 allée François Mitterrand - CS 50589 - 76006 ROUEN Cedex), aux jours et horaires habituels d'ouverture, et à l'hôtel de ville de Déville-lès-Rouen, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Est mis en ligne le projet de modification et ses motifs sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie.

Pour s'exprimer sur le projet :

Est mis en place un registre papier où le public peut formuler ses observations au siège de la Métropole Rouen Normandie et à l'Hôtel de ville de Déville-lès-Rouen, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition.

Est mis en place un registre numérique sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie : jeparticipe.metropole-rouen-normandie.fr

Toute personne peut également s'exprimer par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole pendant toute la durée de la mise à disposition ainsi que par courrier électronique à l'adresse mail suivante : plu-modifs-poles@metropole-rouen-normandie.fr.


Conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, tout projet de modification simplifiée des documents d'urbanisme en vigueur ne sera présenté au Conseil métropolitain qu'une fois ces modalités satisfaites, afin que celui-ci tire le bilan de la mise à disposition du projet de modification, et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

– Présentation de l'objet du projet de modification

Le projet de modification simplifiée n°9 concerne une seule commune de la Métropole Rouen Normandie : Déville-lès-Rouen.


La commune dispose d'un site au sein de son tissu urbain le long de la Route Départementale n°66 (rue de la République). Celui-ci se localise entre un secteur pavillonnaire et un secteur d'activités économiques. Il est bordé à l'est par le Cailly. Cette rivière fait l'objet d'un aménagement de cheminement doux : la balade du Cailly.

Par ailleurs, à proximité se trouvent des équipements publics majeurs tels que la mairie, le lycée Bernard Palissy, la piscine municipale, la salle communale Picard et l'école Andersen.

 Polarité commerciale (Carrefour, Marc est content, station de lavage, station essence, CIC)

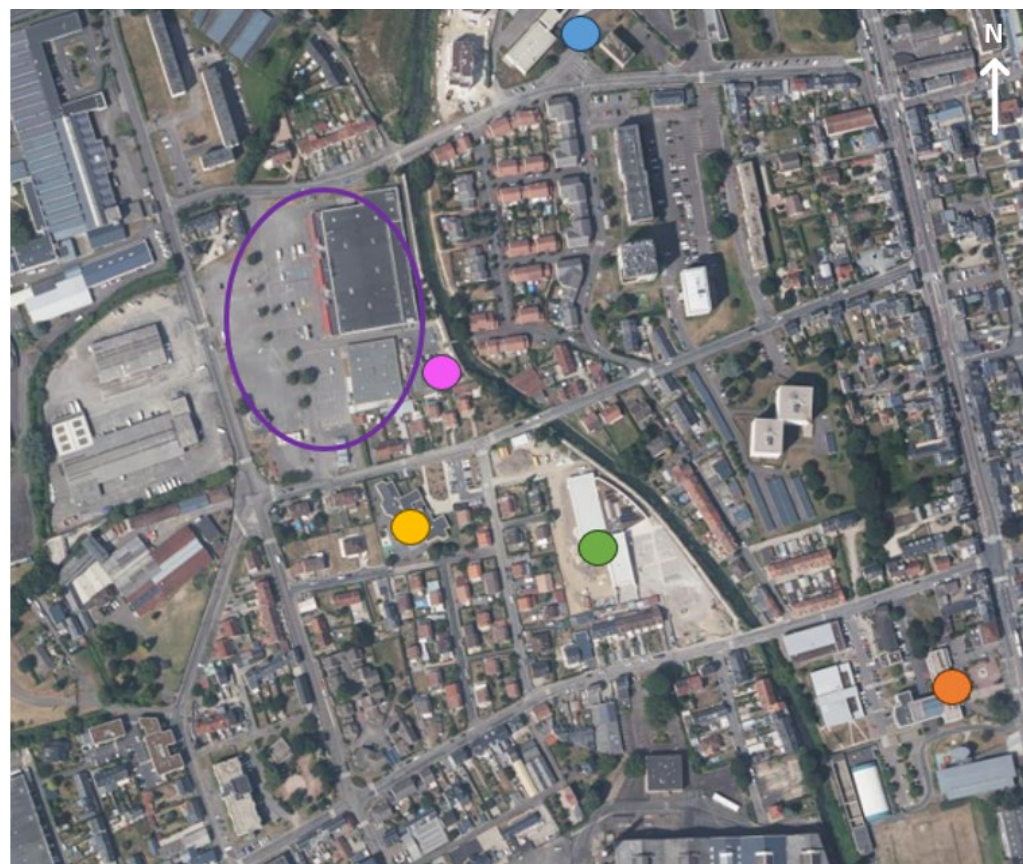
 Lycée Bernard Palissy

 Mairie

 Piscine municipale

 Ecole Andersen

 Salle municipale Picard



Vue aérienne du secteur

Ce site constitue une polarité commerciale composée d'un centre commercial vieillissant d'une surface de plancher de 4 600 m², mais dont seulement 2 400 m² sont exploités, d'une station de lavage de voiture, d'une station essence, d'une agence bancaire et d'un autre commerce.

– *La décision d'examen au cas par cas soumise à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement*

Textes visés :

- ➔ **Champ d'application des plans**, schémas et programmes **soumis à évaluation environnementale** : *dispositions du II. 11° et du VI de l'article R. 122-17 du Code de l'environnement et les articles L. 104-1 à L. 104-3 du Code de l'urbanisme,*
- ➔ La **procédure d'examen au cas par cas** : *articles R. 104-28 à R. 104-33 du Code de l'urbanisme,*
- ➔ Les **modalités de saisine** de l'autorité environnementale : *R. 104-30 du Code de l'urbanisme,*

Au titre de ces articles, la présente modification du PLU métropolitain fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie. Le Conseil métropolitain a donc acté par délibération du 15 décembre 2025 la décision de la MRAe de ne pas soumettre ce projet à évaluation environnementale.

En outre, la présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale. La décision de la MRAe, rendue le 13 novembre 2025 (n°MRAe 2025-5907), est annexée au dossier de mise à disposition du public.

PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION

Le centre commercial est en perte de vitesse, du fait de sa vétusté et de son obsolescence par rapport aux besoins de la population. Il dispose également d'une surface importante de parking (environ 11 100 m²), inoccupée en grande partie et peu végétalisée.

Ce site représente donc de forts enjeux pour mener un projet de renouvellement urbain et éviter l'apparition d'une friche commerciale.



Vue aérienne du site



Vue depuis la RD n°66

Ainsi, pour permettre le renouvellement urbain sur cette zone, il est nécessaire de procéder à une modification du PLU, afin de permettre la reconstruction sur le même site d'un nouveau centre commercial. Aujourd'hui, le site est classé en zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel (UBA1), laquelle limite les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service à une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Or, le projet consiste en la démolition de la surface commerciale existante de 4 600 m², pour la reconstruire sur une surface de 1 800 m².

Il s'inscrit dans un aménagement plus global avec la construction de 160 logements. Le règlement actuel permet d'ores et déjà leur réalisation, seule la construction de la nouvelle surface commerciale ne peut être réalisée aujourd'hui.

Ainsi, la présente modification du PLU consiste à faire évoluer le zonage de l'ensemble du site (17 parcelles : AD 667, AD 668, AD 669, AD 699, AD 781, AD 794, AD 862, AD 863, AD 864, AD 865, AD 866, AD 867, AD 868, AD 869, AD 871, AD 780 et AD 784 ; soit 23 205 m²) actuellement classé en zone UBA1 pour une zone de renouvellement urbain – URP38. Ce changement de zonage nécessite également la modification du règlement écrit (livre 2). Les règles de la zone URP38 concernant les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités seront les mêmes que celles de la zone UBA1, hormis le seuil pour les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activités de service qui s'élèvera à 1 800 m² de surface de plancher. Les règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et aux équipements et réseaux seront également les mêmes que celles applicables actuellement.

A. ACTUALISATION DES PIECES DU PLU

Rapport de présentation / Tome 4 : mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs suite à la modification présentée

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>		
1. Rapport de présentation – Tome 4 : justifications des choix	Mise à jour du bilan des surfaces du zonage modifié	Mise à jour du bilan des surfaces des zones et des secteurs, au regard des évolutions de la présente modification du PLU.		
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>			
Toutes les zones	Il s'agit d'actualiser le bilan des surfaces des zones et des secteurs du PLU au regard de la modification présentée ci-après. Cette actualise montre une évolution au sein de la zone urbaine uniquement (zones urbaines à vocation d'habitat et zones de projet) afin de permettre la réalisation d'un projet.			
		Surfaces en vigueur (en ha)	Surfaces après modification simplifiée n°9 (en ha)	Bilan (en ha)
	Zones U	17 562	17 562	0
	Zones 1AU	466	466	0
	Zones 2AU	244	244	0
	Zones A	16 560	16 560	0
	Zones N	31 456	31 456	0

1. Rapport de présentation – Tome 4 : justifications des choix

AVANT MODIFICATION

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)			
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		549,16		11 499,19	17 559,07
		UAB	UAB	1 209,94	1 542,15		
			UAB-1	195,56			
			UAB-2	136,65			
		UAC		304,34			
		UBA1	UBA1	2 952,11	2 956,64		
			UBA1-ir	4,53			
		UBA2		1 028,66			
		UBB1		1 758,20			
		UBB2	UBB2	1 149,04	1 184,04		
			UBB2-1	32,48			
			UBB2-ir	2,52			
		UCO	UCO	754,64	1 047,11		
			UCO-1	292,47			
		UD	UD	412,53	504,50		
			UD-1	91,97			
		UBH	UBH	379,70	624,39		
	UBH-1		241,87				
	UBH-ir		2,82				
		UE	UE	801,06	1 002,65	1 370,11	
UE-a			26,45				

		Zones urbaines spécifiques		UE-b	97,02		813,13			
				UE-esr	78,12					
			UP			160,84				
			UZ			206,62				
		Zones de projet	UR	UR	130,84					
				URP	372,65					
				URX	308,53					
				URX-ir	1,59					
		Zones urbaines à vocation économiques	UXA			114,89			3 876,64	
			UXC			178,53				
			UXI	UXI	1 226,63	1 250,28				
				UXI-a	23,65					
			UXM	UXM	1 694,44	2 198,13				
				UXM-a	0,42					
	UXM-c			144,27						
	UXM-ci			296,25						
	UXM-e			17,43						
	UXM-ir			45,32						
	UXT		UXT	52,07	134,81					
			UXT-ci	30,81						
			UXT-f	45,95						
			UXT-ci-ir	5,98						
	OAP Nouvelle Gare				20,20					
	1AU	Zones à urbaniser	1AUA			0,00	465,85			
			1AUB1			112,17				

			1AUB2		59,58					
			1AUL		13,08					
			1AUR		40,68					
			1AUXI		17,09					
			1AUXM	1AUXM	121,71	144,83				
				1AUXM-c	0,00					
				1AUXM-ir	23,12					
			1AUXR		78,42					
	2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU	2AU	120,81	122,55	243,90			
				2AU-ir	1,74					
			2AUX		121,35					
			A	Zones agricoles	A	A		15 510,42	16 303,53	16 559,72
	A-ir	720,31								
	A-ip	19,32								
	A-sth	34,98								
	A-stl	9,68								
	A-stp	5,54								
	A-stx	3,27								
	AC	AC			255,69	256,19				
		AC-stx			0,49					
	N	Zones naturelles			NA	NA	6 483,74	6 599,66	31 455,73	
						NA-d	81,99			
						NA-ir	26,57			
			NA-sth	5,28						

				NA-stl	2,08			
			NB	NB	21 736,85	21 919,04		
				NB-ir	180,37			
				NB-stl	1,71			
				NB-stp	0,31			
			NC	NC	561,67	631,33		
				NC-i	69,66			
			NL	NL	436,85	452,15		
				NL-stl	15,30			
			NO	NO	1 171,43	1 688,38		
				NO-ca	496,02			
				NO-ca-ir	2,86			
				NO-ip	12,71			
				NO-sth	4,29			
				NO-stl	0,37			
				NO-stp	0,46			
			NR	NR	32,36	165,40		
				NR-e	133,03			

1. Rapport de présentation – Tome 4 : justifications des choix

APRÈS MODIFICATION

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)			
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		549,16		11 496,87	17 559,07
		UAB	UAB	1 209,94	1 542,15		
			UAB-1	195,56			

				UAB-2	136,65					
			UAC			304,34				
			UBA1	UBA1	2 949,79	2 954,32				
				UBA1-ir	4,53					
			UBA2			1 028,66				
			UBB1			1 758,20				
			UBB2	UBB2	1 149,04	1 184,04				
				UBB2-1	32,48					
				UBB2-ir	2,52					
			UCO	UCO	754,64	1 047,11				
				UCO-1	292,47					
			UD	UD	412,53	504,50				
				UD-1	91,97					
			UBH	UBH	379,70	624,39				
				UBH-1	241,87					
				UBH-ir	2,82					
		Zones urbaines spécifiques	UE	UE	801,06	1 002,65			1 370,11	
				UE-a	26,45					
				UE-b	97,02					
				UE-esr	78,12					
			UP			160,84				
			UZ			206,62				
		Zones de projet	UR	UR	130,84		815,93			
				URP	374,97					
				URX	308,53					

				URX-ir	1,59				
		Zones urbaines à vocation économiques	UXA			114,89			3 876,64
			UXC			178,53			
			UXI	UXI	1 226,63	1 250,28			
				UXI-a	23,65				
			UXM	UXM	1 694,44	2 198,13			
				UXM-a	0,42				
				UXM-c	144,27				
				UXM-ci	296,25				
				UXM-e	17,43				
				UXM-ir	45,32				
			UXT	UXT	52,07	134,81			
				UXT-ci	30,81				
				UXT-f	45,95				
				UXT-ci-ir	5,98				
			OAP Nouvelle Gare				20,20		
	1AU	Zones à urbaniser	1AUA			0,00		465,85	
			1AUB1			112,17			
			1AUB2			59,58			
			1AUL			13,08			
			1AUR			40,68			
			1AUXI			17,09			
			1AUXM	1AUXM	121,71	144,83			
				1AUXM-c	0,00				
				1AUXM-ir	23,12				

			1AUXR		78,42			
	2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU	2AU	120,81	122,55	243,90	
				2AU-ir	1,74			
			2AUX		121,35			
	A	Zones agricoles	A	A	15 510,42	16 303,53	16 559,72	
				A-ir	720,31			
				A-ip	19,32			
				A-sth	34,98			
				A-stl	9,68			
				A-stp	5,54			
				A-stx	3,27			
			AC	AC	255,69	256,19		
				AC-stx	0,49			
				N	Zones naturelles	NA		
	NA-d	81,99						
	NA-ir	26,57						
	NA-sth	5,28						
	NA-stl	2,08						
	NB	NB	21 736,85			21 919,04		
		NB-ir	180,37					
		NB-stl	1,71					
		NB-stp	0,31					
	NC	NC	561,67			631,33		
		NC-i	69,66					

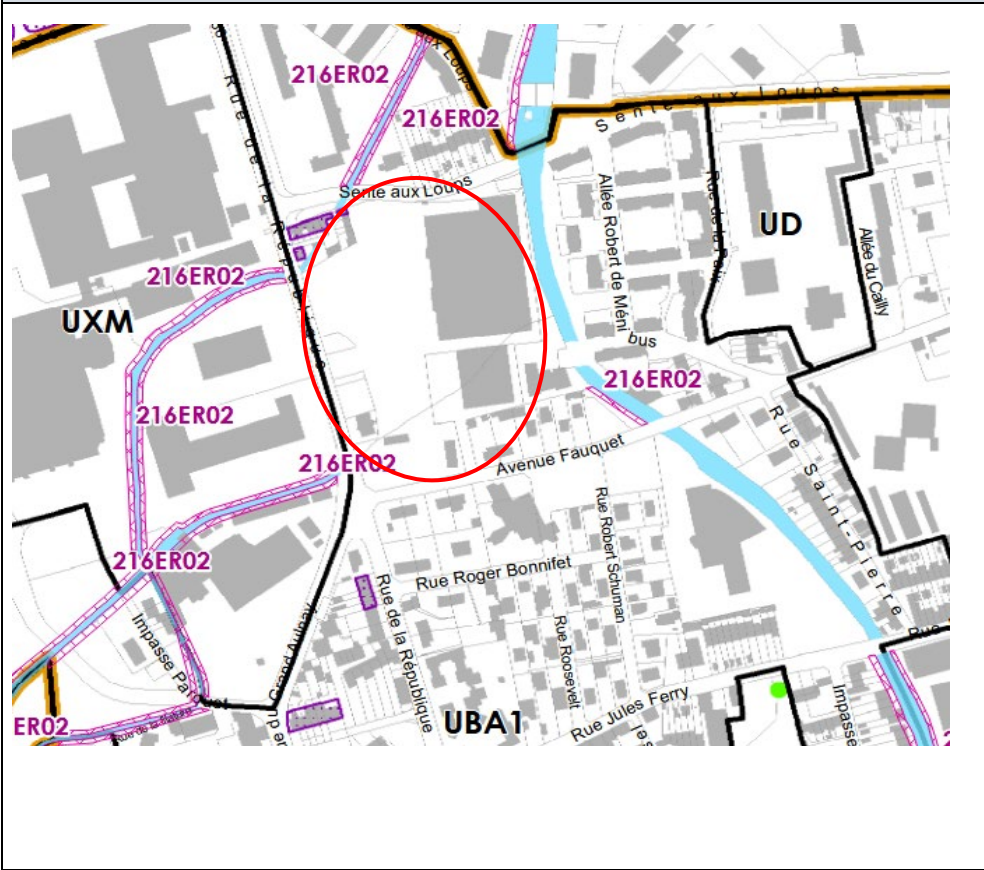
			NL	NL	436,85	452,15		
				NL-stl	15,30			
			NO	NO	1 171,43	1 688,38		
				NO-ca	496,02			
				NO-ca-ir	2,86			
				NO-ip	12,71			
				NO-sth	4,29			
				NO-stl	0,37			
				NO-stp	0,46			
			NR	NR	32,36	165,40		
				NR-e	133,03			

B. AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

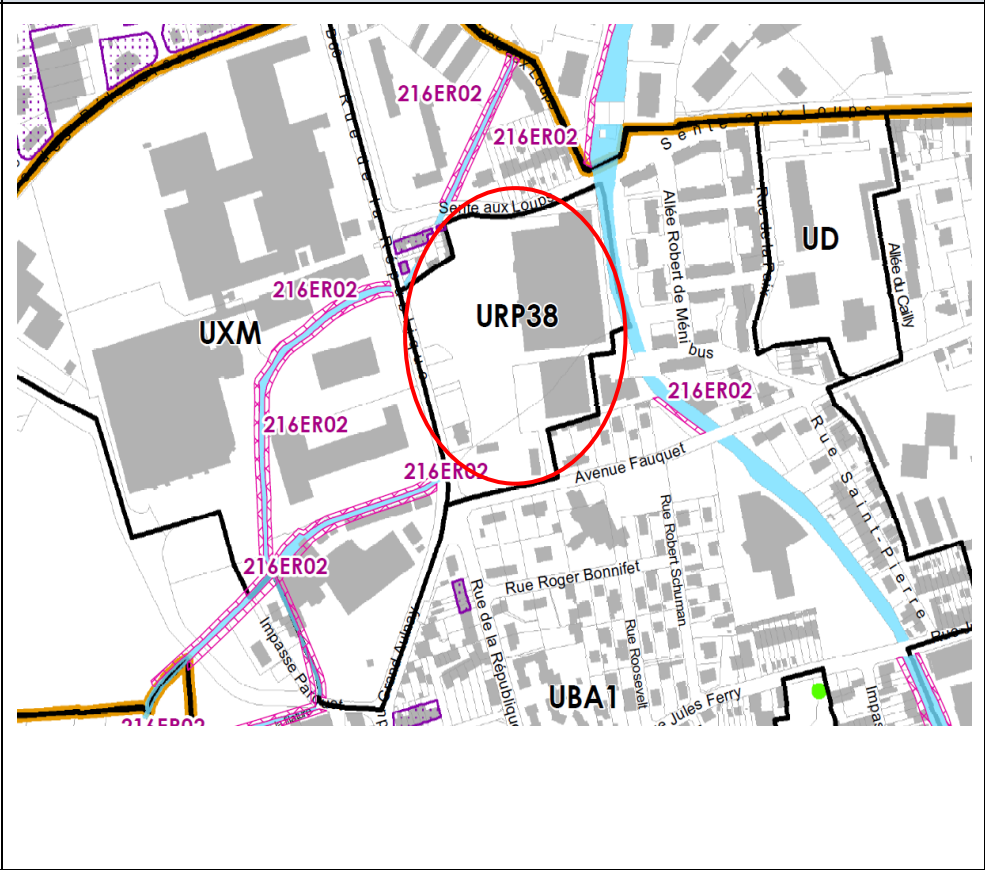
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 26 4.1.1 Règlement écrit – livre 2	Création d'une zone de renouvellement urbain et de projet (URP 38) de plusieurs parcelles actuellement classées en zone UBA1	Evolution du zonage pour répondre à un projet de renouvellement urbain : reclassement en zone URP38 des parcelles AD 667, AD 668, AD 669, AD 699, AD 781, AD 794, AD 862, AD 863, AD 864, AD 865, AD 866, AD 867, AD 868, AD 869, AD 871, AD 780 et AD 784 classées en zone UBA1, situées Rue de la République, pour une surface de 23 205 m².
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel UBA1 AD 667, AD 668, AD 669, AD 699, AD 781, AD 794, AD 862, AD 863, AD 864, AD 865, AD 866, AD 867, AD 868, AD 869, AD 871, AD 780 et AD 784	<p>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par délibération du 12 octobre 2015 identifie ce secteur en tant que « polarité commerciale intermédiaire ». En effet sur ce site, un ensemble de commerces et de services diversifiés permettent de répondre aux besoins des habitants de la commune mais également de ceux de la Vallée du Cailly. Le SCoT valant Plan Climat Air Energie en cours d'élaboration par la Métropole identifie également ce secteur en tant que polarité commerciale.</p> <p>Le centre commercial dispose d'une offre généraliste, autour de laquelle se sont développés d'autres commerces et services. Le supermarché contribue à l'attractivité de cet ensemble.</p> <p>La modification du PLU proposée est cohérente avec l'objectif du SCoT consistant à maîtriser l'essor des pôles commerciaux. Cette modification ne viendra pas non plus déséquilibrer le maillage du territoire entre les polarités commerciales majeures, intermédiaires et de proximité.</p> <p>Par ailleurs, pour les polarités commerciales intermédiaire, le SCOT énonce une logique de renouvellement urbain selon laquelle « les parcelles urbanisées attenantes à un pôle, dans un rayon d'une centaine de mètres, peuvent, à l'issue d'une démarche de projet urbain et de requalification, développer des projets mixtes (habitat, emplois, services, équipements, commerces, ...). Ainsi, le commerce ne pourra représenter plus de la moitié de la programmation totale de l'opération » (extrait du DOO du SCoT). L'aménagement projeté s'inscrit dans cet objectif.</p> <p>De plus, ce projet permettra de renforcer la compétitivité du magasin en s'appuyant sur un format plus adapté, pour proposer une offre dimensionnée au regard des besoins du territoire. Ce projet s'inscrit par ailleurs dans un aménagement plus global avec la construction d'un programme de 160 logements et la végétalisation de l'espace. A terme, ce projet permettra de participer à la revitalisation du commerce dans la zone et à la requalification de l'ensemble du site.</p> <p>Seule la règle régissant le seuil de surface de plancher des nouvelles constructions à usage de commerce et de service obère la mise en œuvre de ce projet. Il s'agit donc ici de créer une nouvelle zone URP – zone de renouvellement urbain et de projet – permettant la réalisation d'un nouveau centre commercial d'une surface de plancher de 1 800 m². Il s'agit de reprendre l'intégralité des règles de la zone UBA1, hormis la règle régissant la surface de plancher des nouvelles constructions à usage de commerce et de service, s'assurant ainsi de l'intégration de l'ensemble du projet dans le tissu bâti existant. La création de cette zone URP propre à ce site renforce sa vocation, c'est-à-dire un secteur en mutation qu'il convient de restructurer, au sein des espaces urbanisés de la commune.</p>	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 26

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	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	ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
<p>1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les <i>constructions</i> ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - L'implantation et l'<i>extension</i> 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 <i>constructions</i> à usage d'<i>exploitation forestière</i>, - Les <i>constructions</i> à usage de <i>commerce de gros</i>. <p>Dans le secteur indiqué « ir » sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2 	<p>1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les <i>constructions</i> ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - L'implantation et l'<i>extension</i> 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 <i>constructions</i> à usage d'<i>exploitation forestière</i>, - Les <i>constructions</i> à usage de <i>commerce de gros</i>. <p>Dans le secteur indiqué « ir » sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

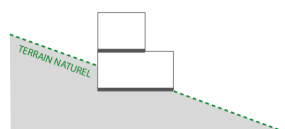
1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés :

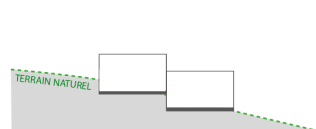
- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet.
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.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

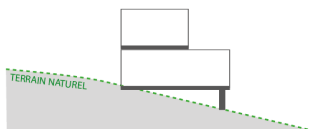
Exemple 1 : S'encastrer dans le sol



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



Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

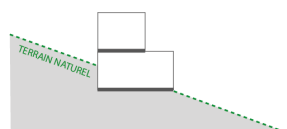
1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés :

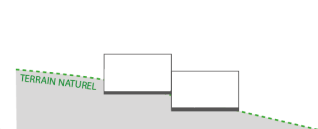
- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet.
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.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

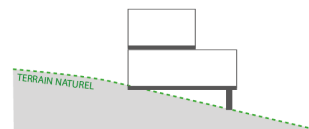
Exemple 1 : S'encastrer dans le sol



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



Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- 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 500 m².
- 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

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- pour les *constructions* à usage d'activités économiques existants et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- 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 1 800 m².
- 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

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- pour les *constructions* à usage d'activités économiques existants et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

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 : 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 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 :
 - 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.
 - 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.
 - 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*.

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 : 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 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 :
 - 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.
 - 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.
 - 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 ≥ 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).

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 ≥ 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 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 $L \geq H_{\max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

- 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 $L \geq H_{\max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

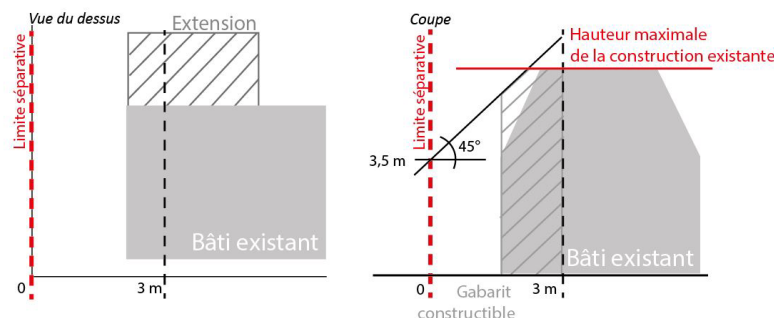
Aucune *bande de constructibilité renforcée* ne s'applique pour les parcelles parallèles à la *voie* et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la *voie*, ainsi que pour les *constructions* situées en second rang de ces parcelles.

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

- 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 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

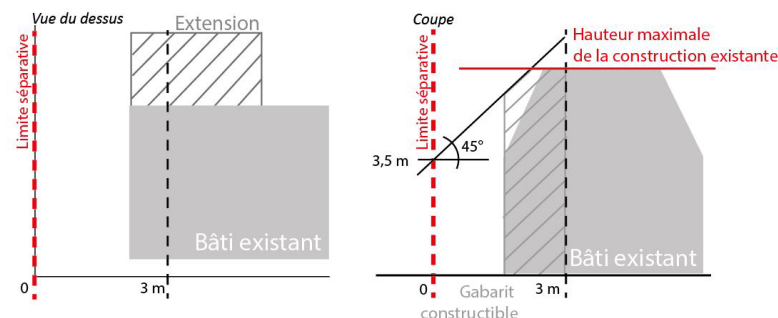
Aucune *bande de constructibilité renforcée* ne s'applique pour les parcelles parallèles à la *voie* et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la *voie*, ainsi que pour les *constructions* situées en second rang de ces parcelles.

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 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* ($L \geq H/2$). 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 ≥ 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 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*.

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 ≥ 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 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 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

4.1. 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.

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

4.1. 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 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.

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 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 *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 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.

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 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.

<p>Les <i>constructions, annexes</i> et <i>extensions</i> doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.</p> <p>Façades</p> <p>Les <i>façades</i> doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.</p> <p>Les différentes <i>façades</i>, notamment les <i>façades latérales</i> aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la <i>façade</i> sur <i>voie</i> et en harmonie avec elle.</p> <p>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 <i>façades</i>, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en <i>façades</i> sur <i>voies</i>.</p> <p>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 <i>façades</i> ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.</p> <p>La jointure des <i>façades</i> avec les <i>bâtiments</i> contigus doit être réalisée avec soin. Les travaux sur les <i>façades</i> existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <i>façades</i> (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une <i>façade</i> peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente. <p>Devantures</p> <p>Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les <i>façades</i> sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture</p>	<p>Les <i>constructions, annexes</i> et <i>extensions</i> doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.</p> <p>Façades</p> <p>Les <i>façades</i> doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.</p> <p>Les différentes <i>façades</i>, notamment les <i>façades latérales</i> aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la <i>façade</i> sur <i>voie</i> et en harmonie avec elle.</p> <p>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 <i>façades</i>, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en <i>façades</i> sur <i>voies</i>.</p> <p>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 <i>façades</i> ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.</p> <p>La jointure des <i>façades</i> avec les <i>bâtiments</i> contigus doit être réalisée avec soin. Les travaux sur les <i>façades</i> existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <i>façades</i> (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une <i>façade</i> peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente. <p>Devantures</p> <p>Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les <i>façades</i> sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture</p>
---	---

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 ouvertures, 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 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

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 ouvertures, 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 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 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 bâtard.
- 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

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 bâtard.
- 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

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 *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.

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

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 *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.

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 pare-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 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.

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 pare-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 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 200 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.

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

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 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.

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

<p>Pour les <i>terrains</i> déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, 20% de la surface du <i>terrain</i> doivent être traités en <i>espaces verts</i>.</p> <p>Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>espaces verts</i>.</p>	<p>Pour les <i>terrains</i> déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, 20% de la surface du <i>terrain</i> doivent être traités en <i>espaces verts</i>.</p> <p>Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>espaces verts</i>.</p>
<p>ARTICLE 6 – Stationnement</p>	<p>ARTICLE 6 – Stationnement</p>
<p>Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.</p>	<p>Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.</p>
<p>CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</p>	<p>CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</p>
<p>ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p>ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées</p>
<p>Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.</p> <p>A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle <i>voie en impasse</i> desservant plus de 5 <i>logements</i> et/ou d'une longueur de plus de 100 m est interdite.</p> <p>Tout prolongement de <i>voie en impasse</i> est interdit sauf en cas de bouclage de la voie.</p> <p>Les <i>entrées charretières</i> existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.</p>	<p>Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.</p> <p>A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle <i>voie en impasse</i> desservant plus de 5 <i>logements</i> et/ou d'une longueur de plus de 100 m est interdite.</p> <p>Tout prolongement de <i>voie en impasse</i> est interdit sauf en cas de bouclage de la voie.</p> <p>Les <i>entrées charretières</i> existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.</p>
<p>ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux</p>	<p>ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux</p>
<p>Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.</p>	<p>Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.</p>