

## ZONE UBa

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone regroupe les espaces, à proximité des centralités, constitués par un bâti très hétérogène tant dans leur volumétrie (pavillonnaire-collectif) que par leur destination (habitat, activités économiques, équipements).*

*L'objectif recherché est de donner un caractère plus urbain à ces espaces. Il s'agit d'accompagner un renouvellement urbain progressif dans une diversité des formes et des volumétries du bâti selon le gabarit des voies les desservant et en compatibilité avec la centralité autour de laquelle ils se situent.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment **les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle** ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

#### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul\* de la limite de voie\*.

Le recul\* est au moins égal à 3 mètres ( $RI \geq 3$  m) et au plus égal à 5 mètres ( $RI \leq 5$  m).

Le choix d'implantation des constructions est guidé par l'implantation des constructions avoisinantes.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées en limite de voie\* ou en recul\* plus important, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

#### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale\* au moins.

Les constructions sont implantées en retrait\* de la limite séparative de fond de terrain\*.

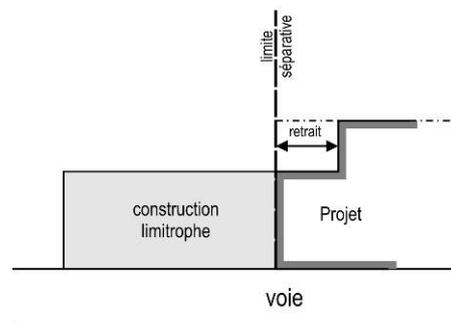
Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative\* de fond de terrain\* les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale\* est au plus égale à 3,50 mètres.

En cas de retrait\*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres ( $R \geq 6$  m).

Pour les constructions de premier rang\* implantées en limite séparative latérale\* :

- dès lors que cette limite correspond à une limite de zone UDa, UDb, UDe ou UDe,
- que les constructions sont édifiées en contiguïté d'une construction existante\* implantée sur le terrain limitrophe,

elles s'inscrivent dans la limite des héberges\* de la construction limitrophe, sauf si elle s'avère être hors d'échelle. La partie de la construction projetée, située au-delà de ses héberges, respecte le retrait\* (R) fixé ci-dessus.



Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait\* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle ;

3. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

La distance\* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à 6 mètres ( $D \geq 6$  m).

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **50 %** de la superficie du terrain\*.

Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, le coefficient d'emprise au sol\* fixé ci-dessus est augmenté de 20%, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 2.4.1.

### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'opérations de construction/reconstruction;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* existante\*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 12 mètres ( $H_f \leq 12$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services urbains\* peuvent avoir une hauteur\* différente de celles fixées ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade\* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'une construction ou l'extension\* d'une construction de premier rang\* est implantée en limite séparative latérale\* et que cette dernière correspond à la limite d'une zone UA, ou UD. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade\* prévue par la règle peut être augmentée ou réduite de la hauteur d'un niveau\* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée au regard de la règle de hauteur applicable dans la zone voisine, de l'environnement urbain et de l'échelle du projet ;

2. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit\* est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

### Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

#### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

#### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des cœurs d'îlots ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

## 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

#### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **30%** de la superficie du terrain\*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation\*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Dans le cas prévu au deuxième alinéa du paragraphe 2.4.1, concernant les opérations de démolition/reconstruction, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, est inférieure à celle fixée par la règle et n'est pas réduite.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

#### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

#### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\* avant travaux demeure inchangée.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation\* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*, autres que les espaces de pleine terre\*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie\* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir à la qualité du paysage de la rue qu'il borde. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et/ou les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, sont traités dans la composition paysagère de la marge de recul.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol\* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

### 3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre\*.

## 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### *Rappels :*

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

Cette zone regroupe les espaces, à proximité des centralités, constitués par un bâti très hétérogène tant dans leur volumétrie (pavillonnaire-collectif).

L'objectif recherché est de donner un caractère plus urbain à ces espaces.

Les projets concourent à un renouvellement urbain progressif :

- en participant à la création d'un nouveau front urbain homogène tout en préservant des vues vers les cœurs d'îlots végétalisés ;
- en intégrant, dans leur conception, des transitions adaptées avec les zones qu'ils jouxtent qu'elles soient pavillonnaires (UD) ou de centralité (UA), tant dans leur volumétrie que leur implantation.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

Leur architecture est adaptée au contexte urbain, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

#### 4.2.2 - Le traitement des toitures\*

La conception des toitures\* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures\* terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

Les équipements techniques situés en toiture\* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures\* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture\* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture\*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

### 4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

#### 4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie\*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie\* et la construction participe à l'ambiance de la rue. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie\*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

#### 4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

#### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

### Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

#### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

#### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2 - Stationnement

##### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

##### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

---

*Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.