

ZONE UBA2

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UBA correspondent à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel dense et moyennement dense au sein de laquelle les formes urbaines existantes limitent les possibilités d'évolution du tissu. Les règles proposées permettent une densification du bâti par des extensions, des surélévations et par des opérations de renouvellement. Cette zone a également pour vocation d'accueillir des équipements, des services et des commerces de proximité (dans la limite de 500 m² de surface de plancher), compatibles avec la fonction d'habiter.

La zone **UBA2** est localisée dans les pôles de vie (Isneauville, Boos) et les bourgs et villages. Sont classés en zone UBA2, les tissus moyennement denses présentant une forme homogène : bâti implanté au centre des parcelles, en retrait de l'alignement avec des jardins en fond de parcelles.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, ,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation forestière* ,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits :

- 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 :

- 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.
 - o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
 - o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'*entrepôts* dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 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.

Zone UBA2

Dans le secteur indiqué « 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 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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une *unité foncière* ou sur plusieurs *unités foncières* contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein de cet article sont appliquées à chaque lot à bâtir issu de la division.

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

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

En l'absence de celles-ci :

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

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).

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'exède 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°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosse à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à planter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à planter) et le gabarit du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 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

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

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.

Zone UBA2

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 (gaines, canalisations, saisons, 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 constructions, annexes et extensions doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle.

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

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

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

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

- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine,
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ;
- l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

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

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

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité 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 réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. 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

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la *hauteur* maximale autorisée est de 1,8 m

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

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

La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) sont autorisés sur un linéaire maximum continu ou discontinu de 5 m sur chacune des limites séparatives *latérales*.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

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

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

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

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

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 50% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

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

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Zone UBA2

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

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

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

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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