

Annexe 3

**Règlement Ecrit
Pièce 4.1.1. Règlement**

Page 18

Définition Emprise au Sol

Ne pas intégrer dans le calcul des emprises les surfaces d'accompagnement hors sol naturel.

Page 21

Définition Peigne (implantation en)

Ces constructions sont-elles considérées comme construction sur rue ou construction sur jardin ? Il persiste un vide pour les constructions en peigne qui ne peuvent être considérées ni comme construction sur rue [car leur façade principale est latérale] ni comme construction sur jardin [car implanté avant 8m de la voie publique].

Préciser la définition dans le sens suivant afin de considérer les implantations en peigne comme des constructions sur rue : Construction dont ~~au moins 80 %~~ de la façade principale est implantée à une distance inférieure à 8 mètres de la limite d'emprise publique ou de voie

Page 29 B.1.1.1 - 8.

Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de **30 cm** est autorisé pour être cohérent avec la définition de l'emprise au sol (Page 19)

Page 31

Pour faciliter la compréhension, ajouter au sein de la phrase suivante les mots soulignés :

Le point le plus haut de la construction, y compris la toiture et les édifices techniques à l'exception des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture [de type panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.] **ainsi que les cheminées** qui ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur de la construction.

Page 35

3. Dérogations aux règles de hauteur de clôtures

- Ajouter : Des hauteurs différentes de celles indiquées ci-dessous pourront être admises le long des axes routiers occasionnant des nuisances acoustiques [axe classé en zone de bruit]

Remarque générale au traitement des clôtures :

S'agissant des clôtures, **une hauteur maximale de 1,6m** en façade d'emprise publique est plus adaptée au paysage urbain et à la forme urbaine souhaitée sur notre territoire.

Page 39 et suite

La norme de stationnement applicable à la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » [par exemple pôle médical], doit être définie :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant en compte :

- De la nature des constructions ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation, justifiant un foisonnement et/ou une mutualisation le cas échéant ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Une étude sur les besoins en stationnement de la construction pourra être demandée.

Page 40

B.4.1.3.

Ajouter au sein de la phrase suivante les mots soulignés :

Pour les extensions supérieures à 30 m² et pour les changements de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUm, le nombre de places de stationnement à réaliser résulte de la différence entre :

Page 41

S'agissant de la norme de stationnement plancher applicable à la sous-destination Logement, nous réitérons la volonté d'appliquer une norme de stationnement pour les

logements collectifs harmonisée sur l'ensemble du territoire communal, en dehors du corridor des Transports en Commun en Site Propre, à savoir 1,5 place de stationnement par logement.

Page 41

Pour les normes de stationnement propre au logement individuel, supprimer le premier alinéa « 1 - Dans un périmètre de 500 mètres autour des lignes de Tramway, Busway, Chronobus C5, il est exigé une place de stationnement par logement », **pour ne retenir que la règle commune sur l'ensemble du territoire.**

Page 43

>>Norme de stationnement plancher applicable aux autres sous-destinations

Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles R111-14-2 à R111-14-8. **A Détailler**

Page 44

C.1.2.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Page 63

En secteur **UMc** les constructions doivent être implantées en respectant un **recul** de 5 mètres minimum excepté au sein des polarités commerciales où l'implantation à l'alignement est imposée. **Il serait plus adapté pour ces secteurs d'avoir plus de souplesse en proposant les deux implantations possibles : alignement ou retrait de 5m.**

Page 64 Sous-secteur Umd1

Corriger

Les impasses ne déclenchent pas de bande constructible*,

par les impasses ne déclenchent pas de bande de construction principale

Page 65 – Dernier paragraphe et page 66 première illustration

Renseigner le retrait à respecter au-dessus du rdc autorisé en limite séparative

Page 66 – construction sur rue

Ajouter

Pour les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres, une implantation différente peut être imposée ou admise.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Page 66 – Construction sur jardin

Ajouter les éléments soulignés :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres ainsi qu'aux annexes*, à condition que le linéaire total de toutes les constructions implantées en limite séparative* ne soit pas supérieur à 10 mètres, **le calcul se faisant par limite séparative et non de manière cumulée**

Cette disposition est à préciser :

- **Pour les constructions nouvelles et pour les annexes égale ou supérieure à 20 m² de surface de plancher dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres, une implantation en limite séparative est autorisée ;**
- **Pour les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres, une implantation différente peut être imposée ou admise.**

Ajouter également

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Page 68

Secteur Umd1

Bande de constructibilité principale

Dans la bande constructible principale, les constructions peuvent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux, soit en retrait* des limites séparatives latérales. En cas de retrait*, celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

Pour gagner en clarté intégrer après le premier paragraphe susvisé

Dans le cas où il n'y a pas de bande constructible secondaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle ; ce retrait est au moins égal à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres ainsi qu'aux annexes*, à condition que le linéaire total de toutes les constructions implantées en limite séparative* de fond de parcelle ne soit pas supérieur à 10 mètres, **le calcul se faisant par limite séparative et non de manière cumulée.**

Cette disposition est à préciser :

- **Pour les constructions nouvelles et pour les annexes égale ou supérieure à 20 m² de surface de plancher dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres, une implantation en limite séparative est autorisée :**
- **Pour les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres, une implantation différente peut être imposée ou admise.**

Ajouter également

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Page 68

Secteur Umd1

Bande de constructibilité secondaire

Supprimer

Dans le cas où il n'y a pas de bande constructible secondaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle ; ce retrait est au moins égal à 3 mètres.

Maintenir les dispositions générales et ajouter les éléments soulignés

Cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres ainsi qu'aux annexes*, à condition que le linéaire total de toutes les constructions implantées en limite séparative* de fond de parcelle ne soit pas supérieur à 10 mètres, **le calcul se faisant par limite séparative et non de manière cumulée.**

Cette disposition est à préciser :

- **Pour les constructions nouvelles et pour les annexes égale ou supérieure à 20 m² de surface de plancher dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres, une implantation en limite séparative est autorisée :**
- **Pour les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres, une implantation différente peut être imposée ou admise.**

Ajouter également

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Page 69

Secteur Umd2

Bande de constructibilité principale

Dans la bande constructible principale, les constructions peuvent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux, soit en retrait* des limites séparatives latérales. En cas de retrait*, celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

Pour gagner en clarté intégrer après le premier paragraphe susvisé

Dans le cas où il n'y a pas de bande constructible secondaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle ; ce retrait est au moins égal à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres ainsi qu'aux annexes*, à condition que le linéaire total de toutes les constructions implantées en limite séparative* de fond de parcelle ne soit pas supérieur à 10 mètres, **le calcul se faisant par limite séparative et non de manière cumulée.**

Cette disposition est à préciser :

- **Pour les constructions nouvelles et pour les annexes égale ou supérieure à 20 m² de surface de plancher dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres, une implantation en limite séparative est autorisée ;**
- **Pour les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres, une implantation différente peut être imposée ou admise.**

Ajouter également

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives

P 69

Secteur Umd2

Bande de constructibilité secondaire

Maintenir les dispositions générales et ajouter les éléments soulignés

Cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres ainsi qu'aux annexes*, à condition que le linéaire total de toutes les constructions implantées en limite séparative* de fond de parcelle ne soit pas supérieur à 10 mètres, **le calcul se faisant par limite séparative et non de manière cumulée.**

Cette disposition est à préciser :

- **Pour les constructions nouvelles et pour les annexes égale ou supérieure à 20 m² de surface de plancher dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres, une implantation en limite séparative est autorisée ;**
- **Pour les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres, une implantation différente peut être imposée ou admise.**

Ajouter également

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Enfin retenir en fond **un retrait de 6 m.**

Page 69 et 70

Secteur Ume

Adopter la même structuration du règlement et intégrer les remarques formulées précédemment pour le secteur Umd 2.

Page 70

B.1.1.3

Secteur Uma

Retenir une distance de 6 m à respecter entre deux bâtiments.

Page 71

B.1.1.3.

Secteur Umd et Ume

Retenir une distance de 6 m à respecter entre deux bâtiments.

Page 74

B.1.2.2.

Césure

Pour les constructions en R+1+couronnement la césure devrait être imposée dès 25 mètres et non 30 mètres.

Pour les constructions en R+2+couronnement la césure devrait être imposée dès 30 mètres. D'autre part ce linéaire devrait considérer les constructions avoisinantes s'il existe une continuité du front bâti sur différentes assiettes foncières contiguës

Page 76

Secteur Umd1

Le principe de césure gagnerait à être illustré pour une meilleure appropriation du concept poursuivi.

Page 77

B.2.2.1

S'agissant des clôtures, **une hauteur maximale de 1,6m** en façade d'emprise publique est plus adaptée au paysage urbain et à la forme urbaine souhaitée sur notre territoire.

Enfin la hauteur de la partie pleine **devrait être portée à 1 mètre** dans la continuité de la réglementation actuelle, permettant une meilleure harmonisation du traitement des clôtures.

Corriger l'illustration sur laquelle réside une coquille entre le texte et le schéma : 1,6 mètre au lieu de 1,8 mètre.

Page 77 et suivante

B.3.1. CBS

L'instauration du Coefficient de Biotope par Surface permettra de mieux garantir sur le territoire métropolitain le développement de la biodiversité, le respect du cycle de l'eau à travers la limitation de l'imperméabilisation des sols et la régulation du micro-climat. Il répond pleinement aux enjeux identifiés dans le PADD qui entend « Dessiner la métropole nature » et « Développer la nature en ville ». Toutefois, ce dernier n'est pas adapté aux différents tissus constitués et remettent en question la constructibilité de nombreux secteurs.

UMa [élément de comparaison Ua]

- PLU actuel : 100 % d'emprise au sol avec 15% de pleine terre en Bande de Constructibilité Secondaire soit l'équivalent d'un CBS de 0 en Bande de Constructibilité Principale et de 0,15 en Bande de Constructibilité Secondaire avec 100% de pleine terre
- PLUm arrêté : CBS de 0,4
- **Demande d'évolution : retenir un CBS de 0,2**

En secteur UMA . Corriger :

Dont la surface est comprise :

Entre 200 m² et 300 m² un CBS de 0,2 est autorisé ;

Entre 300 m² et 500 m² un CBS de 0,3 est autorisé

Par : **dont la surface est :**

inférieure à 300 m² un CBS de 0,2 est autorisé

comprise Entre 300 m² et 500 m² un CBS de 0,3 est autorisé

UMc [élément de comparaison Uba]

- PLU actuel : 100 % d'emprise au sol avec 40% de pleine terre en Bande de Constructibilité Secondaire soit l'équivalent d'un CBS de 0 en Bande de Constructibilité Principale et de 0,4 en Bande de Constructibilité Secondaire avec 100% de pleine terre
- PLUm arrêté : CBS de 0,6
- **Demande d'évolution : retenir un CBS de 0,5**

UMd1 Bande de Constructibilité Principale [élément de comparaison zone Ubb]

- PLU actuel : 100 % d'emprise au sol avec 15% de pleine terre soit l'équivalent d'un CBS de 0,15 avec 100% de pleine terre
- PLUm arrêté : CBS de 0,5 avec 100 % de pleine terre
- **Demande d'évolution : retenir un CBS de 0,3**

UMd1 Bande de Constructibilité Secondaire [élément de comparaison zone Ubb]

- PLU actuel : 20 % d'emprise au sol soit l'équivalent d'un CBS de 0,8 avec 100% de pleine terre
- PLUm arrêté : CBS de 0,5 avec 100 % de pleine terre
- **Demande d'évolution : retenir un CBS de 0,6 (préservation des cœurs d'ilot)**

UMd2 Bande de Constructibilité Principale [élément de comparaison zone Ubc]

- PLU actuel : 20 % d'emprise au sol soit l'équivalent d'un CBS de 0,8 avec 100% de pleine terre
- PLUm arrêté : CBS de 0,5 avec 100 % de pleine terre
- **Demande d'évolution : retenir un CBS de 0,6 (constructibilité mesurée)**

UMe Bande de Constructibilité Principale [élément de comparaison zone Uc]

- PLU actuel : 30 % d'emprise au sol soit l'équivalent d'un CBS de 0,7 avec 100% de pleine terre
- PLUm arrêté : CBS de 0,5 avec 100 % de pleine terre
- **Demande d'évolution : retenir un CBS de 0,6 (constructibilité mesurée)**

UMep Bande de Constructibilité Principale [élément de comparaison zone Ucp]

- PLU actuel : 100 % d'emprise au sol avec 15% de pleine terre soit l'équivalent d'un CBS de 0,15 avec 100% de pleine terre
- PLUm arrêté : CBS de 0,5 avec 100 % de pleine terre
- **Proposition : retenir un CBS de 0,3 par rapport à la complexité du parcellaire. A minima : Toutefois, pour tenir compte de la configuration particulière de certaines parcelles, sont autorisés des CBS différents selon la surface du terrain d'assiette du projet ou de la partie de terrain sur laquelle s'applique le CBS selon les dispositions du B.3.2 de la première partie du règlement. Ainsi pour les terrains ou parties de terrain d'assiette du projet dont la surface est inférieure à 300 m² un CBS de 0,3 est autorisé**
:

Cette notion est à intégrer dans les fiches patrimoniales communales

UMep Bande de Constructibilité Secondaire [élément de comparaison zone Ucp]

Ne pas imposer un CBS de 0,5 mais limiter l'emprise au sol à 50 m².

Proposition de formulation : Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol est limitée à 50 m² d'emprise au sol pouvant inclure 50 m² de surface de plancher.

Cette notion est à intégrer dans les fiches patrimoniales communales

Page 85-86

B.3.1.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions situées dans les pôles de services et les périmètres tertiaires et relevant des sous destinations Artisanat et commerce de détail*, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, Bureau* et Restauration*.

- **Demande d'évolution : retenir un CBS de 0,2**

Page 98

Il convient de distinguer à l'article A.2 la limitation de certains usages entre les zones Ap et Ao. Point 4. Reste inchangé

Intégrer un point **5. Dans les secteurs Ap sont exclusivement autorisés :**

- l'extension des constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole telle que définie par le code rural

Page 110

Afin de conforter l'intérêt architectural et urbain des secteurs patrimoniaux diffus (classés actuellement en zones AHp et Nhp au sein du PLU en vigueur sur la commune de Vertou, et intégrés au zones A et N et en sous-secteur patrimonial dans le PLUm), il convient d'ajouter les dispositions réglementaires suivantes :

Article B.2 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

B.2.2. Constructions* nouvelles

> Façades

- Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade. Il en est de même des éléments techniques de régulation de température.
- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.
- Les balcons filants sont interdits, à moins que l'architecture de l'édifice serve la confortation urbaine du bâti existant.
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.
- Les ouvertures doivent être de proportion verticale, c'est-à-dire plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les lucarnes rampantes lorsqu'elles sont en accord avec la typologie du bâtiment.
- Les bandeaux en façade sur rue entre menuiseries et/ou ouvertures sont interdits.

> Toitures et couvertures

- Le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.
- Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- Les constructions d'habitation doivent intégrer des toitures à pente en deux versants en matériaux traditionnels sur leurs volumes principaux.
- Les toitures en terrasse sont interdites sur les façades donnant sur les emprises publiques ou voies.

B.2.3. Constructions* existantes

> Façades

- Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade. Il en est de même des éléments techniques de régulation de température.
- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- Le traitement de surface des soubassements doit être préservé et conçu en fonction de l'architecture de l'édifice.

- La création de nouveaux percements peut être autorisée.
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.
- La surface des percements doit être en tout état de cause largement inférieure aux surfaces maçonnées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.
- Les ouvertures doivent être de proportion verticale, c'est-à-dire plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les lucarnes rampantes lorsqu'elles sont en accord avec la typologie du bâtiment.
- Sont interdites les menuiseries PVC (portes, fenêtres, etc.) sauf si la construction en comportait à l'origine.
- Les bandeaux en façade sur rue entre menuiseries et/ou ouvertures sont interdits.

> **Toitures et couvertures**

- Le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.
- Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- Les constructions d'habitation doivent intégrer des toitures à pente en deux versants en matériaux traditionnels sur leurs volumes principaux.
- Les toitures en terrasse sont interdites sur les façades donnant sur les emprises publiques ou voies.

Ces dispositions devraient faire l'objet d'une fiche spécifique au sein du paragraphe « dispositions spécifiques aux sous-secteurs patrimoniaux » [voir remarques formulées pour la page 163] :

P 163

Afin de conforter l'intérêt architectural et urbain des secteurs classés en AHp et Nhp au PLU en vigueur sur la commune de Vertou, intégrés au zones A et N et en sous-secteur patrimonial dans le PLUm, il convient de créer une fiche patrimoniale spécifique dont les dispositions règlementaires seraient les suivantes :

VERTOU	
FICHE N°XX : périmètres patrimoniaux, bâtiments remarquables et petit patrimoine	
N° de planche	
	<p>Le cadre de la commune de Vertou a été propice à l'installation, à des époques différentes, de nombreux manoirs. Certaines anciennes seigneuries sont devenues des exploitations agricoles, d'autres ont été transformées en jolis châteaux aux 17^{ème} et 18^{ème} siècles. La construction de « folies » témoigne également de l'engouement de l'époque. D'autre part, des constructions isolées présentant un caractère architectural remarquable dans des secteurs agricoles ou naturels ont été identifiées.</p> <p>Les dispositions du règlement ont pour finalité de conforter leur intérêt architectural et urbain.</p> <p>Un cahier de recommandations urbaines et architecturales disponible à la mairie de Vertou, visant à préserver l'identité des secteurs patrimoniaux permettra, le cas échéant, d'éclairer les choix des habitants lors de l'élaboration d'un projet de rénovation ou de construction neuve dans ces secteurs. Ce document, élaboré à la suite d'une étude fine réalisée sur les bourgs, villages et hameaux vertaviens, rend compte des diverses possibilités d'implantation des constructions ainsi que des choix architecturaux sur l'espace bâti, formule des conseils afin d'orienter les pétitionnaires et les sensibilisent à la nécessaire intégration du bâtiment dans l'environnement.</p>

Article B.2 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

B.2.1. Les constructions existantes: aménagement et restauration

B.2.1.1. Façades et pignons :

Doivent être préservés et restaurés [sauf en cas d'impossibilité technique avérée] :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation [modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...]
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade. Il en est de même des éléments techniques de régulation de température.

La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.

Quand on connaît la disposition initiale de la façade, elle sera rétablie, en accord avec l'usage envisagé pour le bâtiment.

Les murs ou partie de murs en maçonnerie de moellons tout-venant seront traités avec un enduit couvrant à base de chaux naturelle aérienne, après la dépose des enduits existants dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice.

Les enduits à finition grossière [tyrolienne...], sauf le cas d'architecture spécifique sont interdits, les baguettes PVC sont interdites.

La teinte des enduits se fera de préférence par l'emploi de sables et agrégats, de préférence locaux.

Les enduits dits « à pierre-vue » ou « têtes-vues » peuvent être interdits en fonction de l'architecture de l'édifice.

Le traitement de surface des soubassements doit être préservé et conçu en fonction de l'architecture de l'édifice.

La surface des percements doit être en tout état de cause largement inférieure aux surfaces maçonnées.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

La création de nouveaux percements peut être autorisée.

Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.

En cas de disparition des percements et des éléments anciens en saillie, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leurs dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

Tout élément structurel ornemental ou non d'origine ou de qualité du bâtiment doit être maintenu, restauré ou restitué.

En cas de disparition des éléments anciens de décors et modénature, ils peuvent être rétablis si l'on

connaît leurs dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

Les menuiseries bois existantes ainsi que leur vitrerie pourront être restaurées ou restituées.

Les ouvrants seront de préférence divisés en fonction de l'architecture de l'édifice ;
Sont interdites les menuiseries PVC (portes, fenêtres, etc.) sauf si la construction en comportait à l'origine.

Les bandeaux en façade sur rue entre menuiseries et/ou ouvertures sont interdits.

Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente :

Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

Les éléments de décor de toiture pourront être rétablis si l'on connaît les dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

Les souches de cheminée d'origine ou de qualité doivent être conservées, restaurées, restituées ainsi que leurs chaperons.

Les tuyaux de descente seront de préférence en zinc ou cuivre.

Les dauphins en fonte seront conservés et restaurés.

Les constructions d'habitation doivent intégrer des toitures à pente en deux versants en matériaux traditionnels sur leurs volumes principaux.

Les toitures en terrasse sont interdites sur les façades donnant sur les emprises publiques ou voies.

B.2.2. Les constructions nouvelles et extensions limitées

Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, et, dans la mesure du possible, l'orientation des faîtages, le niveau et le rythme des percements.

B.2.2.1. Façades et pignons

Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade. Il en est de même des éléments techniques de régulation de température.

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les balcons filants sont interdits, à moins que l'architecture de l'édifice serve la confortation urbaine du bâti existant.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Les ouvertures doivent être de proportion verticale, c'est-à-dire plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les lucarnes rampantes lorsqu'elles sont en accord avec la typologie du bâtiment.

Les bandeaux en façade sur rue entre menuiseries et/ou ouvertures sont interdits.

B.2.2.2. Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

Les constructions d'habitation doivent intégrer des toitures à pente en deux versants en matériaux traditionnels sur leurs volumes principaux.

Les toitures en terrasse sont interdites sur les façades donnant sur les emprises publiques ou voies.

P 163

B.2.2 Constructions nouvelles

Ajouter : **Sont interdites les menuiseries PVC (portes, fenêtres, etc.)**

P165

Corriger Grombergère par Gombergère

P 166

B.2.2 Constructions nouvelles

Ajouter : **Sont interdites les menuiseries PVC (portes, fenêtres, etc.)**

P 167

Intégrer un article B.3

ARTICLE B.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

B.3.1 Coefficient de biotope

Dans la bande de Constructibilité Principale, tout projet de construction neuve doit intégrer des surfaces éco-aménagées* permettant d'atteindre un CBS* de 0,3 dont 100 % de surface de pleine terre*.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol est limitée à 50 m² d'emprise au sol pouvant inclure 50 m² de surface de plancher.