



Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, futur Secteur Patrimonial Remarquable, et création de périmètres délimités des abords

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Bernay et création de périmètres délimités des abords

Rapport de présentation.....	3
1.1 Objet de la mise en compatibilité	3
1.2 Présentation et justification des dispositions modifiées	3
o Articulation des dispositions de l'AVAP et du PLU.....	3
o Modification du plan de zonage – élargissement de la zone UAf.....	4
o Modification de l'article UA 9 sur l'aspect extérieur des constructions et des clôtures	6
o Ajout des définitions des typologies de bâti dans le lexique du règlement du PLU	22
o Modification de l'article UA4 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et de l'article..	23
o Modification de l'article N1 et N2 relatifs à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité	28
o Reprise du repérage des arbres remarquables dans le périmètre de l'AVAP.....	32
o Création des périmètres délimités des abords	34

Rapport de présentation

1.1 Objet de la mise en compatibilité

Cette mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme a pour objet de mettre en cohérence les dispositions du Plan local d'urbanisme telles qu'elles sont issues de sa révision générale adoptée le 9 avril 2024 avec celles de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, futur Secteur patrimonial remarquable, adoptée.

L'ambition portée par l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, dans la continuité de l'obtention du label Ville d'Art et d'Histoire, est de mettre en valeur le patrimoine, notamment bâti, remarquable dont est doté la ville de Bernay. Ce faisant, ses orientations sont cohérentes avec celles du Plan local d'urbanisme dont le Projet d'aménagement et de développement durable fait de la préservation et de la valorisation des patrimoines bernayens le socle d'une identité propice à un développement répondant à tous les enjeux de l'urbanisme actuel.

Les mises en compatibilité portent donc essentiellement sur des ajustements de zonages et des ajustements du règlement, notamment sur les questions d'aspects des bâtiments qui avait été sciemment peu abordées lors de la révision du PLU concernant le bâti de centre-ville pour incorporer les éléments plus précis issus de l'écriture de l'AVAP.

1.2 Présentation et justification des dispositions modifiées

○ Articulation des dispositions de l'AVAP et du PLU

En préambule de la présentation des dispositions modifiées du PLU pour permettre leur mise en compatibilité avec celles de l'AVAP, il est nécessaire de rappeler la nature des liens existants entre ces deux documents.

L'AVAP a en effet le caractère d'une servitude d'utilité publique et est à ce titre annexée au PLU en vigueur. Les dispositions de l'AVAP et du PLU s'appliquent donc de manière complémentaire ; la règle la plus contraignante s'imposant en cas de dispositions différentes ou contradictoires.

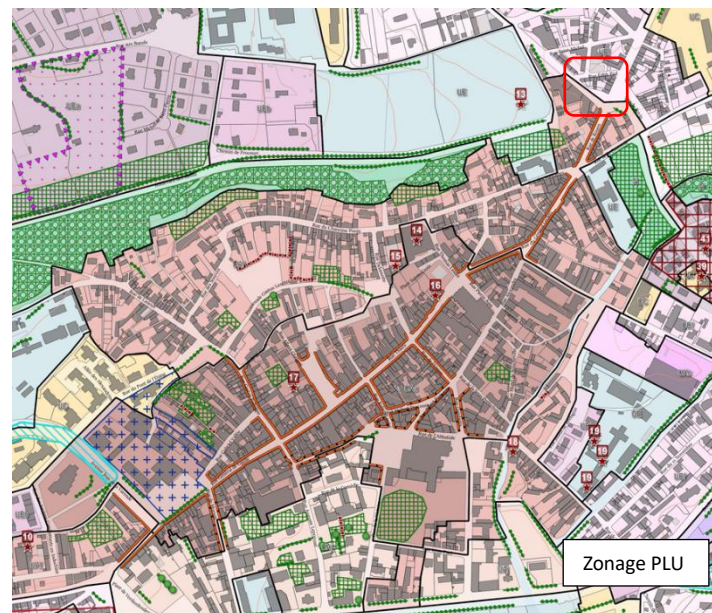
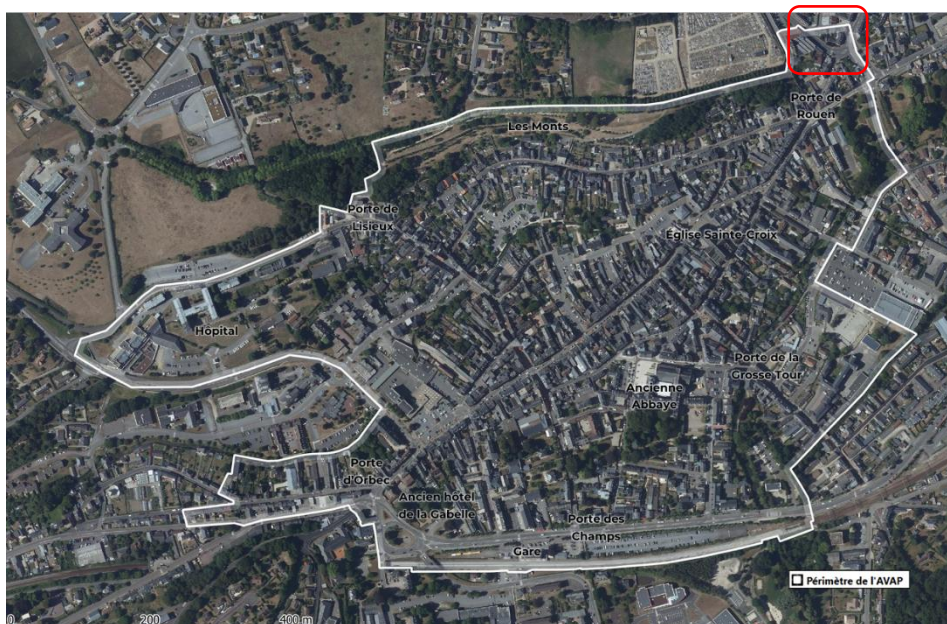
Il apparaît donc pertinent de faire en sorte de garantir la parfaite cohérence des deux documents, tant pour faciliter l'appréhension par les administrés de la règle applicable à leur terrain et à leurs travaux, que pour faciliter le travail des services instructeurs des autorisations du droit du sol.

- Modification du plan de zonage – élargissement de la zone UAf

Le périmètre de l'AVAP concerne l'intégralité de l'hypercentre historique, « véritable vitrine patrimoniale de Bernay » et répond en cela à la zone UA du PLU et englobe intégralement la zone UAa recouvrant le secteur de centre-ville ancien ainsi que la zone UAf correspondant aux anciens faubourgs.

Les deux périmètres se répondent, à l'exception d'un ilot au nord-est du centre-ville comprenant une dizaine de parcelles délimité par les rues Lottin de Laval, la rue Louis Gillain et la rue Edith Piaf.

Comparaison des deux périmètres avant mise en compatibilité :



 Secteur nécessitant une mise en compatibilité des périmètres

Proposition de modification :



Il est proposé de basculer l'îlot cerclé de rouge de la zone UBf, secteur aux caractéristiques de bâti ancien de faubourgs, à la zone UAf, secteur aux formes urbaines d'anciens faubourgs.

Justification de la modification :

La modification proposée est motivée par l'ambition de faire correspondre la zone UA du PLU au périmètre de l'AVAP afin de faciliter la compréhension des règles qui s'imposent à chaque parcelle ; ce faisant, le périmètre de l'AVAP correspondrait strictement aux zones UAa, UAj et UAf du PLU.

La modification n'emporte pas de conséquences majeures s'agissant d'un îlot situé en limite de zones dont il est proposé qu'il passe d'une zone de faubourg à une autre et que ces deux zones présentent donc de fortes similitudes en termes de formes bâties et de règles applicables.

Le passage de cet îlot urbain d'une zone à l'autre aura pour conséquence d'ouvrir un peu plus largement les destinations possibles en permettant l'implantation d'artisans et de restaurants ou d'activités hôtelières mais en refermant les possibilités d'implantation des activités de services avec accueil d'une clientèle. Cet élargissement des destinations n'est pas incohérent avec l'emplacement de l'îlot à l'entrée de l'hypercentre historique où il ne serait gênant que se développement des activités diverses, par exemple artisanales telles qu'elles ont pu exister par le passé dans certains des bâtiments concernés par la modification.

Il permettra par ailleurs la construction de bâti d'une hauteur légèrement supérieure puisque les règles de hauteur de la zone UAf sont légèrement plus généreuses que celles de la zone UBf qui fixe une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage quand les règles de la zone UAf autorisent jusqu'à 13 mètres et l'égout de toit et 16 mètres au faîtage.

○ Modification de l'article UA 9 sur l'aspect extérieur des constructions et des clôtures

L'article UA 9 du PLU dans sa version révisée adoptée le 9 avril 2024 reprend pour l'essentiel les dispositions du PLU dans sa version issue de 2010. En effet, le parti a été pris de ne pas approfondir le sujet à l'occasion de la révision du PLU afin de prendre appui sur les dispositions de l'AVAP alors en cours d'écriture.

Il est donc proposé de reprendre et de reproduire quasi intégralement les dispositions de l'AVAP dans l'article UA 9 du PLU.

Proposition de modification :

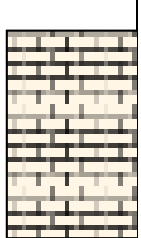
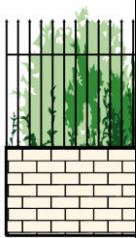
UA9 avant mise en compatibilité	UA9 après mise en compatibilité
Généralités - L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte : ○ Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ; ○ Aux sites ; ○ Aux paysages naturels ou urbains ; ○ À la conservation des perspectives monumentales. - Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. - Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux - La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions. - L'architecture des constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus les projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. - Les éléments des dispositifs de production d'énergie durable sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés de manière à réduire leur impact sur les paysages. - Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits. - Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche « Teintes et couleurs » de l'Unité Départementale de	GENERALITES - L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte : ○ Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ; ○ Aux sites ; ○ Aux paysages naturels ou urbains ; ○ À la conservation des perspectives monumentales. - Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. - Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux - La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions. - L'architecture des constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus les projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. - Les éléments des dispositifs de production d'énergie durable sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés de manière à réduire leur impact sur les paysages. - Nonobstant les dispositions précédentes, les pastiches sont interdits. - Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche « Teintes et couleurs » de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure, annexée au règlement.

l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure, annexée au règlement. <u>Volumes</u> • La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. • Des transitions douces doivent être ménagées par des décrochements progressifs de volumes. <u>Façades</u> • Les façades doivent faire apparaître clairement 3 composantes de bases : le socle (ou soubassement), un corps d'étage (droit) et un couronnement (ou attique). • La création d'alignement de façade de même gabarit trop imposant est interdite. Un traitement rythmé des façades est à rechercher. • Dans la composition des façades, les proportions pleins/vides, hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementation doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat. • Les huisseries d'une même façade doivent être traitées avec harmonie. <u>Façades à ossatures à pan de bois</u> • <u>Constructions existantes</u> : Elles sont laissées apparentes, de ton bois ou peintes avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis) OU recouvertes d'un essentage de bois et d'ardoise (sauf pose diagonale) ou d'un bardage. • Lors des restaurations, l'intégrité des matériaux d'origine doit être respectée. • <u>Constructions neuves</u> : Le bois peut être utilisé non seulement en revêtement de façade (essentes, clins ou panneaux contemporains), mais également en structure. Il peut être peint, lasuré ou laissé brut. <u>Façades de pierre ou de brique</u> • <u>Choix du matériau et de son aspect</u> ○ Il est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations et de l'environnement construit immédiat pour les constructions neuves ○ Sont exclues les briques trop pâles, flammées ou trop foncées qui ne conviennent pas à la tonalité générale des lieux ○ La brique peut être employée seule ou en association avec d'autres matériaux : silex, bauge, grès, calcaire • <u>Mortier et confection de joints de réhabilitation</u>	EXTENSIONS ET ANNEXES <u>Volumes des extensions et des annexes</u> • Les extensions et annexes ne devront pas occulter ou dénaturer les façades des immeubles d'intérêt architectural. • Les extensions formeront avec la construction principale une volumétrie générale simple et/ou à angles droits (pas de formes en plan en V, W, X, Y ou Z, ni de forme en coupe en A), en tenant compte si nécessaire, de la forme du parcellaire. • Les nouveaux volumes s'inspireront, dans leur volumétrie, leurs percements et leurs matériaux, du style architectural de l'immeuble d'origine. La hiérarchie entre le volume d'origine et les ajouts sera clairement marquée : les extensions et annexes présenteront une hauteur inférieure et des modénatures équivalentes ou plus simples. • Ils pourront faire le choix d'une architecture contemporaine, si ce parti pris peut-être justifié. Dans ce cas, le volume de l'extension ou de l'annexe devra permettre de matérialiser la différence d'époque entre l'immeuble d'origine et son agrandissement par le jeu des matériaux, techniques constructives et principes de composition. • Le traitement uniforme des façades des constructions de plus de 20m² d'emprise au sol est interdit (par exemple enduit complet ou bardage intégral). <u>Vérandas</u> • Les vérandas peuvent être admises à condition de s'intégrer de façon harmonieuse à l'immeuble d'origine. Elles feront l'objet d'une conception architecturale spécifique. • Elles seront réalisées en verre, régulièrement rythmées par des profils en métal ou en bois peint en reprenant l'une des couleurs des matériaux de la façade. • L'emploi du PVC, du plexiglas et autres revêtements plastiques est interdit. <u>Matériaux des extensions et annexes</u> • Les extensions et les annexes présenteront des matériaux d'aspect similaire à ceux de l'immeuble d'origine. • L'emploi de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre (plaques de ciment brut, tôle ondulée, plastiques etc), les parpaings ou briques creuses non revêtus sont interdits de
---	--

○ Les mortiers sont de type traditionnel à base de chaux naturelle et de sable à granulométrie variée ○ Les joints ne sont jamais creux et tirés au fer, le jointement est terminé à l'éponge au nu extérieur de la brique ou de la pierre <u>Façades enduites</u> • Les enduits à base de plâtre et sable sont utilisés pour la restauration des bâtiments anciens • La gamme des couleurs autorisée correspondra aux tonalités des enduits traditionnels : de la terre argileuse à la bauge. Des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique ou à l'ardoise dans une interprétation contemporaine <u>Les éléments d'ornementation</u> • Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, briques vernissées, ferronneries, grilles, vitraux, décors en stuc, en plâtre ou autre, niches votives... doivent être conservés et restaurés notamment à l'occasion des ravalements (sauf impossibilité technique avérée) <u>Ouvertures</u> • Les percements seront plus hauts que larges et doivent respecter les cotes usuelles et les dessins les plus fréquents des menuiseries dans ce secteur, sauf dans le cas d'architecture contemporaine. • Les volets sont pleins ou persiennés. • Les volets roulants sont admis, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur. • Les volets comportant des écharpes en « Z » ne seront pas admis. <u>Toitures</u> • La pente des toitures ne devra pas dépasser 50°. • Une pente moindre est tolérée, sans toutefois pouvoir être inférieure à 22°, pour les bâtiments à usage d'activités ou les grands bâtiments (ceux pour lesquels la mise en œuvre de pente de toit supérieure conduirait à un volume de toit sans rapport avec les gabarits environnants). • Les toitures sont à 2 pentes. Les toitures à 4 pentes sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle. • Une couverture monopente est autorisée sur les annexes, vérandas et abris de jardin ou en partie basse de constructions, notamment pour les extensions.	même que les matériaux et enduits d'imitation (faux bois, fausse pierre, faux pans de bois etc). • En cas de parti pris architectural contemporain justifié, une attention particulière devra être portée à l'harmonie des couleurs avec l'immeuble d'origine, à la qualité des matériaux utilisés, à leur pérennité, à leur aspect et à leur capacité d'intégration à l'environnement bâti. • Les petites annexes de moins de 5 m² (par exemple abris de jardin) pourront employer d'autres matériaux sous réserve d'une intégration discrète et harmonieuse à l'environnement bâti. <u>Couleurs des extensions et annexes</u> Les couleurs criardes, le blanc pur, le gris anthracite et le noir (sauf pour souligner un élément de modénature) sont interdites. <u>Toiture des extensions et annexes</u> • Les toitures autorisées pour les extensions sont : ➤ Les toitures traditionnelles avec au moins deux pans, de pente supérieure à 35°, avec débords (compris entre 20 et 30 cm, sauf en cas d'implantation en limite parcellaire) ; ➤ Les toitures monopentes (pente supérieure à 20°) pour les volumes secondaires en appentis, sous réserve que le faitage de l'appentis ne dépasse pas le mur sur lequel il est adossé ; ➤ Les toitures terrasses sur les volumes bâtis non visibles depuis la rue ou sur les volumes de liaison. • Les annexes auront une toiture à deux pans (pente supérieure à 20°). FACADES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES <u>Généralités</u> • Les opérations de ravalement ou les éventuelles modifications de façades devront maintenir une bonne lisibilité du parcellaire historique à travers des variations de rythme, de niveaux, de matériaux ou de couleurs. • Les façades seront conservées dans la vérité de leurs matériaux mis en œuvre. • La création d'alignement de façade de même gabarit trop imposant est interdite. Un traitement rythmé des façades est à rechercher.
--	---

• Les formes de toitures contemporaines, les toitures-terrasses et toitures assimilées sont autorisées sous réserve du <u>projet architectural</u>. • Les faux-mansart et formes assimilables sont interdits. • Les matériaux de toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise, la tuile plate à recouvrement (couleur terre cuite, la couleur ardoise étant interdite). • Sont autorisés, <u>sous réserve de projet architectural</u> : le bac acier laqué, le zinc, le cuivre ; les essentages d'ardoises non losangés, la tuile béton plate, la tuile ondulée, le bitume armé auto-protégé cuivre ou alu bronze, le gravillon de silex et les dallages pierre pour les toitures-terrasses. • Les châssis de toit seront de dimension proportionnée à la surface des toitures, à la volumétrie des constructions et ajustées à l'ordonnancement des percements. Ils seront plus hauts que longs. Ils seront intégrés au plan de toiture (pose encastrée). <u>Vérandas</u> • Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toitures et de murs correspondants. <u>Devantures commerciales</u> • Les percements doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné et suivre l'axe des percements des étages supérieurs • Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments et des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble <u>Clôtures</u> • Les clôtures doivent prendre en compte : ○ La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces. ○ La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 m de linéaire de clôture. <u>Les clôtures sur rue</u>	• Les huisseries d'une même façade doivent être traitées avec harmonie. <u>Façades des maisons à colombage</u> • Les pans de bois destinés dès l'origine à rester apparents devront le rester. • Les pans de bois destinés dès l'origine à rester apparents mais masqués devront être révélés pour restituer la qualité originelle de la façade en prenant soin de les protéger. En particulier, les éventuels produits hydrofuges (ciment, etc) devront impérativement être piqués pour éviter la dégradation de la structure. En conséquence, l'isolation thermique par l'extérieur des maisons à colombage est interdite. • D'une manière générale, les pans de bois seront conservés couleur bois, traités avec des produits antiparasites et fongicides et imprégnés à l'huile de lin. Selon le contexte, ils pourront être peints avec des peintures compatibles. • Les entre-colombages seront remplis dans le respect des dispositions d'origine, soit en enduit de chaux naturelle (plâtre/chaux naturelle) lissé dans la gamme des ocres ou des beiges, soit en tuileaux. • Exceptionnellement, la pose d'un revêtement pourra être envisagée afin de protéger un pignon ou une façade en mauvais état de conservation. Il sera alors utilisé un essentage en ardoises naturelles (20 éléments minimum au m²), un essentage en bardeaux de chêne, un bardage bois naturel (posé à l'horizontal par recouvrement) ou un enduit de chaux naturelle lissé dans la gamme des ocres ou des beiges. Tout autre type de revêtement (matériaux composites ou plastiques etc) est rigoureusement interdit. <u>Façades polychromiques</u> • Le jeu de contraste de ces façades sera conservé selon les associations suivantes ou leurs variations : ➤ Enduits avec modénatures en briques ; ➤ Briques avec modénatures en pierre ou plâtre ; ➤ Briques rouges avec modénatures en briques jaunes ou vernissées ; ➤ Enduit avec des modénatures en enduite (deux couleurs). • L'isolation thermique par l'extérieur des immeubles à façade polychromique est interdite. • Si la façade conçue à l'origine pour associer plusieurs matériaux/couleurs a été recouverte d'enduit ciment, elle doit impérativement être piquée pour éviter une dégradation des structures (désordres hydriques) et restituer la qualité originelle des façades. • L'expressivité du matériau (appareillage des maçonneries, jeu de modénatures, bandeaux, harpages, etc) doit être maintenue. Les parties de maçonnerie destinées à rester apparentes ne devront pas être recouvertes mais entretenue en l'état : ➤ Tout doublage par un revêtement extérieur (bardage bois, matériaux composites ou plastiques etc) est rigoureusement interdit.
---	---

- La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 cm). - Elles sont constituées soit : - D'un mur plein, uniquement si celui-ci est réalisé dans le respect des techniques traditionnelles : moellons apparents, briques ou enduits de couleur beige à ocre léger, bauge avec couvrement en tuiles plates ou chaperon épais peu saillant en pierre, béton clair, briques ou ardoises - D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille métallique ajourée impérativement doublée d'une haie vive. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants. Les essences constituant les haies vives doivent être choisies parmi celles listées en annexe du règlement PLU. Les espèces invasives sont proscrites. - Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'ils participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées. - Les éléments préfabriqués d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois ou PVC, haies artificielles, bâches brise-vue... - Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront en harmonie avec celui de la construction. <u>Les clôtures en limites séparatives</u> - Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,2 m. - Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'une grille, d'un grillage, ou d'un système à claire voie où les espaces de vide sont plus importants que les espaces de plein, impérativement doublé d'une haie vive ; ou simplement d'une haie vive, Les essences constituant les haies vives doivent être choisies parmi celles listées en annexe du règlement PLU. Les espèces invasives sont proscrites.	- Les appareillages de pierres de taille ou de briques encadrant les baies ou en renfort de maçonneries (bandeaux, harpes), ainsi que les décors d'origine (linteaux sculptés, mouluration des baies, soubassement, etc) seront conservés. - Les joints seront réalisés avec un mortier de chaux naturelle d'une tonalité se rapprochant de la maçonnerie de la façade (ex : ocre pour la pierre, ocre soutenu pour la brique). - Certaines parties de la maçonnerie des immeubles à façades polychromiques étaient destinées dès l'origine à être masquées par un enduit (maçonneries hourdées plus grossièrement, assises moins régulières, briques de qualité inférieure). Ces remplissages enduits font partie de la composition de la façade et doivent être maintenus. L'enduit sera lissé et constitué de chaux naturelle. Il présentera une couleur dans la gamme des ocres ou des beiges. Lorsque le matériau de chaînage est de teinte claire, la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus foncé pour maintenir le contraste (et inversement). L'enduit arrivera au nu des pierres ou des briques formant les chaînages, dans surépaisseur, dessinant des contours réguliers. <u>Façades maçonnées monochromes</u> - L'expressivité du matériau (appareillage des maçonneries, jeu de modénatures, bandeaux, harpages, etc) doit être maintenue : les maçonneries ne devront pas être recouvertes mais entretenues en l'état et restaurées au besoin. - Tout doublage par un revêtement extérieur (bardage bois, matériaux composites ou plastiques etc) est rigoureusement interdit. En conséquence, l'isolation thermique par l'extérieur des immeubles à façade maçonnée monochrome est interdite. - Les joints seront réalisés avec un mortier de chaux naturelle d'une tonalité se rapprochant de la maçonnerie de la façade (ex : ocre clair pour la pierre, ocre soutenu pour la brique). - Dans le cas où une façade de ce type aurait été recouverte d'un enduit hydrofuge (ciment etc), alors cet enduit doit impérativement être piqué pour éviter une dégradation de la structure et restituer la qualité originelle de la façade. <u>Façades enduites monochromes (maçonneries hourdées grossièrement, façades en pans de bois structurel conçues pour être enduites)</u> - Elles doivent rester enduites, voire être réenduites si elles ont été mises à nu. Un enduit de chaux naturelle lissé dans la gamme des ocres ou des beiges (ou un enduit plâtre/chaux naturelle) devra être utilisé. Tout autre type de revêtement (bardage bois, matériaux composites ou plastiques etc) est rigoureusement interdit. - L'isolation thermique par l'extérieur des immeubles à façade enduites monochrome est interdite.
---	--

				
Sur rue	✓	✓	✗	✗
Sur limite séparative	✓	✓	✓	✓

Synthèse illustrative des types de clôture autorisées

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une architecture contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Éléments techniques :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.
- Les citernes et installations similaires doivent être non visibles de la voie publique.
- Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal

- L'emploi de matériaux à caractère hydrofuge, notamment le ciment, est interdit. Il est impératif de supprimer ces enduits non traditionnels et de les remplacer par des enduits respirants à la chaux.
- Les modénatures existantes et décors de l'enduit (motifs en relief imitant la pierre, moulurations, corniches etc) seront conservés.

Façades revêtues

- Les vêtures doivent être réalisées :
 - En ardoises naturelles (20 éléments minimum au m²) ;
 - En essentage en bardeaux de chêne ou châtaigner ;
 - En bardage de bois naturel (pas de matériaux de synthèse) posé à l'horizontal par recouvrement.
- Les façades revêtues devront faire l'objet d'une analyse préalable à tous travaux de ravalement ou de modification permettant de s'assurer que la vêtiture ne masque pas un pan de bois destiné à être apparent car, dans ce cas, il devra être révélé. La façade devra alors être traitée selon les règles applicables aux façades à pans de bois.
- L'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée à condition :
 - De ne pas engendrer une saillie sur l'espace public de plus de 20 cm d'épaisseur supplémentaire, finition extérieure comprise ;
 - De restituer les éléments animant la façade (encadrements de baie saillants, bandeaux, pilastres etc) après l'isolation thermique par l'extérieur ;
 - De maintenir un débord de toit d'au moins 10 cm (avec si nécessaire l'extension de la toiture), tout en conservant la continuité de la ligne d'égouts avec les immeubles mitoyens.

Façades composites

- Ces façades qui amalgament différents styles seront traitées selon les règles applicables aux catégories mentionnées ci-dessus en fonction de leurs caractéristiques propres.
- L'isolation thermique par l'extérieur de ces façades est interdite.

Façades éclectiques

- Ces façades caractérisées par une grande liberté d'expression stylistique et des associations de matériaux devront conserver leur extravagance architecturale sans chercher à l'atténuer. En particulier, les éléments décoratifs tels que les modénatures de maçonnerie, linteaux sculptés, mouluration des baies, faux pans de bois, bow-window, couronnements, marquises, ferronneries, garde-corps, rosaces, lambrequins, etc doivent être conservés.
- L'isolation thermique par l'extérieur des façades de style éclectique est interdite.

Façades contemporaines

	Elles seront conservées dans la vérité de leurs matériaux. <u>Façades ordinaires</u> • Les couleurs de ces façades devront assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement proche. Les couleurs criardes et le blanc pur, gris anthracite et le noir sont interdites sauf pour souligner un élément de modénature. • Les enduits et les peintures seront dans la gamme des ocres ou des beiges (ou enduit plâtre et chaux teinte RAL 9001). Les enduits seront lissés. • L'usage des matériaux contemporains (béton brut ou coloré, bardage en bois ou en matériaux de synthèse, panneaux vitrés non réfléchissants, cassettes et panneaux en métal etc) est autorisé à condition qu'ils respectent l'harmonie de l'ensemble des constructions avoisinantes. • Sont interdits en parement extérieur : ➢ Les matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre (tels que les plaques de ciment brut, la tôle ondulée, plastiques etc), les parpaings ou briques creuses non revêtus ; ➢ Les matériaux ou enduits d'imitation (faux bois, fausse pierre, faux pans de bois etc). • Le traitement uniforme de la façade est interdit (exemple enduit complet ou bardage intégral). • L'application de peintures et enduits fins isolants (peinture à changement de phase, enduit à aérogel de silice etc) peut être acceptée. Les éléments animant la façade (encadrements de baie saillants, pilastres, bandeaux etc) devront être restitués après application de l'enduit isolant. • L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à la condition : ➢ De ne pas engendrer une saillie sur l'espace public de plus de 20 cm d'épaisseur supplémentaire, finition extérieure comprise ; ➢ De restituer les éléments animant la façade (encadrements de baie saillants, bandeaux, pilastres etc) après l'isolation thermique par l'extérieur ; ➢ De maintenir un débord de toit d'au moins 10 cm (avec si nécessaire l'extension de la toiture), tout en conservant la continuité de la ligne d'égouts avec les immeubles mitoyens. FACADES DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS <u>Matériaux et couleurs</u> • Le traitement uniforme des façades des constructions de plus de 20m² d'emprise au sol est interdit (par exemple enduit complet ou bardage intégral). Dans la recherche de bichromie, il sera utilisé des briques rouges ou de la pierre calcaire pour les maçonneries apparentes. • Les couleurs criardes et le blanc pur, le gris anthracite et le noir sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature. Les enduits et les peintures seront dans la gamme des ocres ou des beiges. Les enduits seront lissés.
--	--

	• L'usage de matériaux contemporains (béton brut ou coloré, bardages en bois ou en matériaux de synthèse, panneaux vitrés non réfléchissants, cassettes et panneaux en métal etc) et/ou biosourcés / géosourcés est autorisé à condition qu'ils respectent l'harmonie de l'ensemble des constructions avoisinantes. • Sont interdits en parement extérieur : ➢ L'emploi de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre (type plaques de ciment brut, tôle ondulée, plastiques etc), les parpaings ou briques creuses non revêtus ; ➢ L'emploi de matériaux et enduits d'imitation (faux bois, faux pans de bois etc). PETITS ELEMENTS DU PATRIMOINE • Le traitement des façades doit être conçu de manière à souligner des petits éléments du patrimoine adossés ou intégrés aux façades (peintures murales, niches votives etc). • Leur démolition, modification ou altération sont interdites. EQUIPEMENTS TECHNIQUES EN FACADE • D'une manière générale, les différents éléments techniques en façade doivent respecter la composition de la façade, ses modénatures et ses parements de belle qualité : ➢ Les antennes et paraboles apparentes sont interdites. A l'occasion de travaux sur les façades existantes, elles devront, si possible, être remplacées par des câblages invisibles (FTH) ; ➢ Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de l'immeuble. Leur tracé sera rationalisé afin d'en réduire l'importance, en privilégiant une installation sur les limites avec les immeubles voisins et sans masquer les modénatures de qualité ; ➢ S'ils ne peuvent pas être intégrés à l'intérieur de la construction, les câbles installés en façade seront positionnés de manière à rester les plus discrets possibles. ➢ Les ventouses de chaudières et les conduites d'extraction d'air ne doivent pas être placées en façade sur rue. En cas d'impossibilité technique, une sortie en façade sur rue peut exceptionnellement être admise à une hauteur minimale de 2,2 m et avec la mise en place d'un dispositif de dissimulation. ➢ Les conduits de cheminée ne doivent pas être placés en façade sur rue. En cas d'impossibilité technique, ils pourront exceptionnellement être placés en façade sur rue à l'intérieur d'un coffrage carré de même couleur que la façade. • Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
--	---

	OUVERTURES • L'ordonnancement des façades et le rythme des percements des immeubles d'intérêt architectural seront conservés et les nouveaux percements interdits sauf pour rouvrir d'anciens percements condamnés, pour rééquilibrer la façade ou en cas de nécessité liée à l'accessibilité PMR. • Les nouveaux percements peuvent être autorisés pour les immeubles des façades d'accompagnement des immeubles d'intérêt architectural, à condition de s'inscrire de manière équilibrée dans la composition de la façade (respect de l'ordonnancement, du rythme et des proportions). • Pour les immeubles ordinaires, les percements nouveaux devront s'inscrire de manière équilibrée dans la composition de la façade et en harmonie avec les baies des immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement voisins. ➤ Les percements des constructions nouvelles devront s'inscrire de manière équilibrée dans la composition de la façade et en harmonie avec les baies des immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement voisin. • Les percements seront plus hauts que larges sauf exceptions pour les baies à caractère technique (porte de garage, soupirail etc), les projets d'équipement public ou les baies vitrées des immeubles ordinaires ouvrant en cour intérieur ou en jardin. MENUISERIES EXTERIEURES (FENETRES, PORTES ET PORTES DE GARAGE) • Les menuiseries des immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement doivent être conservées et restaurées à l'identique, sauf si leur état de vétusté ne le permet pas ou si elles ne sont pas conformes avec le style architectural (matériaux et proportions). Dans l'éventualité du changement ou de la création de portes ou de fenêtres, celles-ci devront respecter les proportions de menuiseries d'origine (divisions et sections des profils) ; la pose dite « en rénovation » est proscrite. • Les menuiseries seront plus hautes que larges. <u>Matériaux autorisés :</u> • Maisons en colombage et immeubles d'intérêt architectural : les menuiseries seront obligatoirement en bois (PVC et aluminium interdits). • Immeubles d'accompagnement : le bois, le PVC et l'aluminium sont autorisés à condition que les profils mis en œuvre présentent des proportions identiques à celles des menuiseries classiques en bois, que les petits bois soient extérieurs et saillants (pas de petits bois intégrés dans le vitrage) et que cette menuiserie moderne intègre une ventilation. Les portes en PVC ou en aluminium blanc, noir ou gris sont interdites. • Immeubles ordinaires : les menuiseries s'inspireront de celles des immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement voisins (divisions et sections des profils). Sont interdits
--	---

	les modèles standardisés sans rapport avec le contexte architectural bernayen (porte à oculus circulaire, en demi-lune etc). • Constructions nouvelles : les menuiseries s'inspireront de celles des immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement voisins. VOLETS <u>Généralités :</u> • Pour les immeubles d'intérêt architectural, les volets ne sont autorisés que sur les façades qui en prévoyaient déjà à l'origine. Ils doivent être adaptés au style architectural de la construction. • Pour les immeubles d'accompagnement des immeubles d'intérêt architectural, les volets doivent être adaptés au style de la construction. • Les persiennes sont autorisées. • Les volets roulants sont interdits sur les immeubles d'intérêt architectural et autorisés sous conditions sur les autres immeubles. <u>Matériaux, forme et couleur :</u> • Les volets battants seront réalisés en bois, assemblés sur barres de bois horizontales sans écharpe (pas de Z) ou sur pentures métalliques. • Les persiennes et les volets battants seront en bois ou peints en privilégiant une couleur unique ou un camaïeu sur un même immeuble. • Les volets roulants sont autorisés sur les immeubles d'accompagnement à condition que les coffres ne soient pas visibles de l'extérieur. S'il n'est pas techniquement possible d'intégrer le coffre à l'intérieur de la construction, son installation sous le linteau peut être autorisée à condition que cela ne perturbe pas l'équilibre général de la façade et que le coffre soit masqué derrière un lambrequin au dessin au dessin simple ne dépassant pas le nu extérieur de la façade. Si la baie était munie à l'origine de volets battants, ceux-ci doivent être conservés en cas de pose de volets roulants. Les volets roulants sont autorisés sur les immeubles ordinaires à condition qu'ils ne dépassent pas du nu extérieur de la façade. Sur les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants seront invisibles, dissimulés dans les linteaux. • Sur un même immeuble, on privilégiera une couleur unique pour les volets roulants.
--	---

	TOITURES Forme • La modification de la volumétrie de la toiture des immeubles d'intérêt architectural est interdite, sauf si elle permet de rétablir des dispositions anciennes reconnues. • La modification de la volumétrie de la toiture des immeubles d'accompagnement est admise à condition de rester dans le style architectural de la construction et de permettre une meilleure cohérence de l'immeuble avec les immeubles voisins. • Seules sont autorisées : ➢ Les toitures traditionnelles avec au moins deux pans, de pente supérieure à 35°, ou égale ou supérieure à 45° si la construction est en rez-de-chaussée + combles, avec débords (entre 20 et 30 cm sauf si la construction est implantée en limite de parcelle) ; ➢ Les toitures à la Mansart avec une pente de brisis (partie inférieure du toit) entre 60° et 80° et une pente de terrasson (partie supérieure du toit) entre 20° et 45°. ➢ Les toitures monopente (pente supérieure à 20°) pour les volumes secondaires en appentis sous réserve que le faîtage de l'appentis ne dépasse pas l'égout du mur sur lequel il est adossé ; ➢ Les toitures-terrasses intégrales pour les bâtiments publics présentant une architecture contemporaine. ➢ Les toitures-terrasses partielles participant à la composition d'une toiture majoritairement en pente dans le cas d'une architecture contemporaine. • Les débords de toit, les corniches ainsi que les éléments décoratifs traditionnels (tuiles faîtières décorées, épis de toiture, girouette...) seront conservés et restaurés. • L'isolation thermique par l'extérieur des toitures des immeubles d'accompagnement est admise sauf si elle conduit à rompre la continuité de la ligne d'égouts ou de faîtage des immeubles mitoyens. Les débords de toit devront être restitués. Matériaux • Les matériaux autorisés sont : ➢ L'ardoise (20 éléments minimum au m²) ; ➢ Les tuiles plates de terre cuite de teinte brun rouge ou rouge vieilli (20 éléments minimum au m²) ;
--	---

	➤ Les tuiles mécaniques de terre cuite de teinte brun ou rouge vieilli (20 éléments minimum au m²) ; ➤ Le zinc en terrasson des toitures Mansart ou sur les toitures à faible pente ; ➤ Le cuivre sur les toitures à faible pente ; ➤ Le bac-acier à joint debout d'aspect zinc sur les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol et les vérandas. • Sont interdits : ➤ Les tuiles ardoisées, blanches, grises ou noires ; ➤ Les tuiles ondulées ; ➤ Le fibrociment ; ➤ Les bardeaux bitumineux ; ➤ Le bac acier ; ➤ Le mélange de plusieurs matériaux de couverture sur un même versant de toiture. • Pour les immeubles d'accompagnement et les immeubles ordinaires couverts avec d'autres matériaux que ceux autorisés et ne figurant pas dans la liste des matériaux expressément interdits, le remplacement à l'identique de la toiture est autorisé. • Les toitures terrasses seront végétalisées ou couvertes avec un matériau dont la couleur s'approche de celle de l'ardoise ou de la terre cuite teinte brun ou rouge vieilli. Elles devront obligatoirement être masquées par un acrotère (avec au moins 15 cm de retombée de couvertine) ou par une petite couverture à pente (entre 60° et 80°) d'au moins 80 cm de hauteur réalisé avec le même matériau que la toiture principale ou les constructions voisines. • La couverture des immeubles d'intérêt architectural sera conservée ou remplacée à l'identique si elle est dégradée, sauf si un changement de matériau permet de rétablir des dispositions anciennes reconnues. LUCARNES • Les lucarnes de qualité des immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement devront être conservées (typiquement les lucarnes capucines, pignon, à fronton, meunières, œil-de-bœuf, à guitare ou à joues galbées). • La création de nouvelles lucarnes est autorisée sous conditions et de manière exceptionnelle pour les immeubles d'intérêt architectural. • Si l'immeuble dispose déjà de lucarnes en relation avec son style, alors les nouvelles lucarnes seront réalisées à l'identique (matériaux, formes, dimensions et mise en œuvre). S'il n'existe pas de lucarnes sur l'immeuble ou qu'il s'agit d'une nouvelle construction, les lucarnes créées seront de type jacobines ou capucines (même matériau que la couverture de l'immeuble). Elles pourront être rampantes pour les immeubles ordinaires.
--	--

	- Le nombre de lucarnes et de châssis de toit doit être inférieur ou égal au nombre de travées de façade. - Les nouvelles lucarnes des immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement devront être implantées à l'alignement des baies de la façade (ou le cas échéant, dans l'axe des trumeaux), sauf contrainte technique (par exemple, présence d'une pièce de charpente de forte section). CHASSIS ET VERRIERES DE TOIT <u>Châssis de toit</u> - La création de nouveaux châssis de toit est autorisée sous conditions et de manière exceptionnelle pour les immeubles d'intérêt architectural. - Les châssis de toit devront être plus hauts que larges, limités à 0,98 mètres en hauteur et 0,78 mètres en largeur. Ils seront encastrés dans le plan de toiture. - Le nombre de châssis de toit doit être inférieur ou égal au nombre de travées de façade. - Les châssis de toit seront alignés entre eux en respectant un écartement au moins égal à la largeur d'un châssis entre chaque châssis. - Les châssis de toit sur les immeubles d'intérêt architectural et les immeubles d'accompagnement seront implantés à l'alignement des baies de la façade (ou le cas échéant, dans l'axe des trumeaux), sauf contrainte technique. <u>Verrières de toit</u> - Les verrières de toit sont autorisées sur les pans de toiture non visibles depuis la rue à condition : ➢ Que la composition architecturale de la construction permette d'intégrer ce dispositif ; ➢ Que la couverture ne soit pas en tuile ; ➢ Que la charpente soit contemporaine (XXe ou XXIe siècle). - Les verrières de toit seront implantées dans le respect des rythmes de la façade et devront être recoupées par des meneaux parallèles à la pente du toit, au moins tous les 50 cm. La hauteur des parties vitrées sera supérieure à deux fois leur largeur. - Les dispositifs d'occultation ou brise-soleil seront posés en intérieur. EQUIPEMENTS TECHNIQUES EN TOITURE <u>Souches de cheminées</u> - Sur les immeubles d'intérêt architectural, elles seront conservées sauf impossibilité technique.
--	--

	- Les nouvelles souches, seront rectangulaires et traitées en harmonie avec les matériaux de façade. <u>Antennes et paraboles</u> - Elles sont interdites. EQUIPEMENTS ENERGETIQUES <u>Panneaux solaires</u> - Les panneaux solaires sont interdits en toiture et en façade des immeubles d'intérêt architectural sauf s'ils sont intégralement dissimulés sous la couverture (tuiles ou ardoises solaires d'aspect identique aux matériaux traditionnels). - Les panneaux solaires sont autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis la rue des immeubles d'accompagnement et des immeubles ordinaires. Ils peuvent être autorisés sur les pans de toiture visibles depuis la rue à condition qu'ils soient dissimulés sous la toiture ou qu'ils couvrent l'intégralité du pan de toiture des immeubles ordinaires. - Les panneaux solaires sont interdits sur les couvertures anciennes en chaume, tuiles plates ou tuiles à côtes. - L'implantation des panneaux solaires s'appuiera sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière etc) et sur les rythmes des percements. Ainsi, les panneaux solaires doivent être implantés à l'alignement des baies de la façade ou des trumeaux, sauf contrainte technique ou architecturale. - La teinte des panneaux devra assurer un fondu avec les éléments de couverture (capteurs solaires et cadres) : noir pour les couvertures en ardoises et orange pour les couvertures en tuile. <u>Pompes à chaleur et climatiseurs</u> - Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques et des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la voie publique. En cas d'impossibilité technique, une intégration à la façade derrière une grille à ventelles ou par un habillage (bois ou même matériau que la construction sans débord sur la rue) pourra être proposé. - Les dispositifs visibles en toiture sont interdits sauf sur toiture-terrasse et à condition d'être masqués par l'acrotère et par un habillage. DEVANTURES COMMERCIALES - Les devantures anciennes de qualité devront être préservées. - La modification d'une devanture existante la pose d'une nouvelle devanture doit être réalisé en cohérence avec les façades et les devantures environnantes. La composition et les couleurs dominantes seront choisies de manière à s'harmoniser dans le cadre urbain. - Les couleurs des devantures seront choisies en accord avec la façade.
--	--

	• Un maximum deux couleurs dominantes est autorisé. • L'emploi du blanc pur, du noir et de toutes variations de gris pur est interdite sur des grandes surfaces. D'autres couleurs pourront être employées en petites touches, notamment pour le lettrage. • Les percements doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné et suivre l'axe des percements des étages supérieurs • Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments et des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble. CLOTURES • Les clôtures doivent prendre en compte : ◦ La nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces. ◦ La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage...), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter a minima une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 m de linéaire de clôture. <u>Les clôtures sur rue</u> • La hauteur totale ne peut pas excéder 2 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,2 m (sur une largeur maximum de 0,60 cm). • Elles sont constituées soit : ◦ D'un mur plein, uniquement si celui-ci est réalisé dans le respect des techniques traditionnelles : moellons apparents, briques ou enduits de couleur beige à ocre léger, bauge avec couverture en tuiles plates ou chaperon épais peu saillant en pierre, béton clair, briques ou ardoises ◦ D'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille métallique ajourée impérativement doublée d'une haie vive. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants. Les essences constituant les haies vives doivent être choisies parmi celles listées en annexe du règlement PLU. Les espèces invasives sont proscrites. • Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'ils participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées. • Les éléments préfabriqués d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types canisses, panneaux légers en lamelles de bois ou PVC, haies artificielles, bâches brise-vue...
--	--

- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront en harmonie avec celui de la construction.

Les clôtures en limites séparatives

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,2 m.
- Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'une grille, d'un grillage, ou d'un système à claire voie où les espaces de vide sont plus importants que les espaces de plein, éventuellement doublé d'une haie vive ; ou simplement d'une haie vive,

Les essences constituant les haies vives doivent être choisies parmi celles listées en annexe du règlement PLU. Les espèces invasives sont proscrites.

Sur rue	✓	✓	✗	✗
Sur limite séparative	✓	✓	✓	✓

Synthèse illustrative des types de clôture autorisées

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une architecture contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

COFFRETS TECHNIQUES

- Les coffrets techniques devront être implantés le plus discrètement possible, en étant de préférence intégrés dans la façade et dissimulés par un volet en bois ou métal peint.

	Lorsque ce n'est pas possible, ils pourront être intégrés dans un habillage (bois, panneaux etc) en harmonie avec la construction. • Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.
--	--

Justification de la modification :

La réécriture de l'article telle qu'elle est proposée permettra de retrouver les mêmes typologies de bâti et les mêmes règles associées dans le règlement de l'AVAP et dans celui du PLU. Elle permet également un encadrement plus fin et plus adapté au caractère fortement patrimonial du bâti de ces secteurs.

○ Ajout des définitions des typologies de bâti dans le lexique du règlement du PLU

Pour faciliter la compréhension et l'application de l'article UA9 modifié, il est proposé d'introduire dans le lexique du PLU les deux catégories de bâtis retenues par l'AVAP que sont les immeubles d'intérêt architectural et les immeubles d'accompagnement ainsi que leurs définitions.

Proposition de modification :

Immeuble d'intérêt architectural

Classification établie par le document de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Les immeubles d'intérêt architectural sont les immeubles repérés sur le plan de l'AVAP et considérés comme particulièrement patrimonial et représentatifs d'un style architectural.

Immeuble d'accompagnement

Classification établie par le document de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Les immeubles d'accompagnement sont les immeubles repérés sur le plan de l'AVAP et considérés comme patrimonial et architecturalement intéressants car, bien que moins représentatifs que les immeubles d'intérêt architectural, ils forment avec eux un ensemble.

Justification de la modification :

La modification a pour unique but de faciliter la compréhension de l'article UA9 modifié en précisant la définition des deux catégories de bâtiments autour desquelles s'articulent les règles de l'AVAP reprises dans l'article sur l'aspect extérieur de constructions et des clôtures.

- Modification de l'article UA4 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et de l'article

Le PLU dans sa version actuellement en vigueur incite la construction à l'avant des parcelles et dans une bande de 10 mètres comptée horizontalement depuis les emprises publiques dans le souci de maintenir le front bâti caractéristique du tissu urbain très dense du centre-ville. Cependant, l'AVAP renvoie quant à elle les nouvelles constructions de type annexes ou extensions davantage à l'arrière de la parcelle afin d'éviter au maximum que ces ajouts aux constructions existantes ne viennent masquer des façades présentant un potentiel intérêt patrimonial.

Ce faisant, les règlements des deux documents présentent une incompatibilité qu'il convient de résoudre en ajoutant à l'article UA4 des dispositions particulières en matière de réalisation d'extensions et d'annexes reprenant la philosophie de l'AVAP et demandant que ces adjonctions soient le plus possible réalisées à l'arrière de la construction.

Proposition de modification :

Article UA4 avant mise en compatibilité	Article UA4 après mise en compatibilité
<u>Champ d'application</u> Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation générale, ainsi qu'aux autres emprises publiques, notamment les places. <u>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle</u>, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité : • Les éléments de modénature, les marquises, auvents et débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ; • Les parties enterrées des constructions ; • Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux. • En cas de travaux <u>sur des bâtiments existants</u> à la date d'approbation du présent PLU <u>et implantés en recul</u>, : ○ Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ; ○ Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite. <u>Dispositions générales</u> Dans les secteurs UAa et UAf	<u>Champ d'application</u> Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation générale, ainsi qu'aux autres emprises publiques, notamment les places. <u>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle</u>, sous réserve de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité : • Les éléments de modénature, les marquises, auvents et débords de toiture de moins de 0,80 m de profondeur ; • Les parties enterrées des constructions ; • Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux. • En cas de travaux <u>sur des bâtiments existants</u> à la date d'approbation du présent PLU <u>et implantés en recul</u>, : ○ Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ; ○ Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite. <u>Dispositions générales</u> Dans les secteurs UAa et UAf

- Les façades des constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- En cas de recul de la construction, il est exigé que l'alignement soit matérialisé par une clôture, telle que définie à l'article UA-9.

Dans le secteur UAj

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- La longueur d'une façade implantée à l'alignement ne peut être supérieure à 7 m.
- En cas de recul de la construction :
 - Il est exigé que l'alignement soit matérialisé par une clôture, telle que définie à l'article UA-9.
 - L'espace libre entre la construction et l'alignement doit être traité conformément à l'article UA-12.

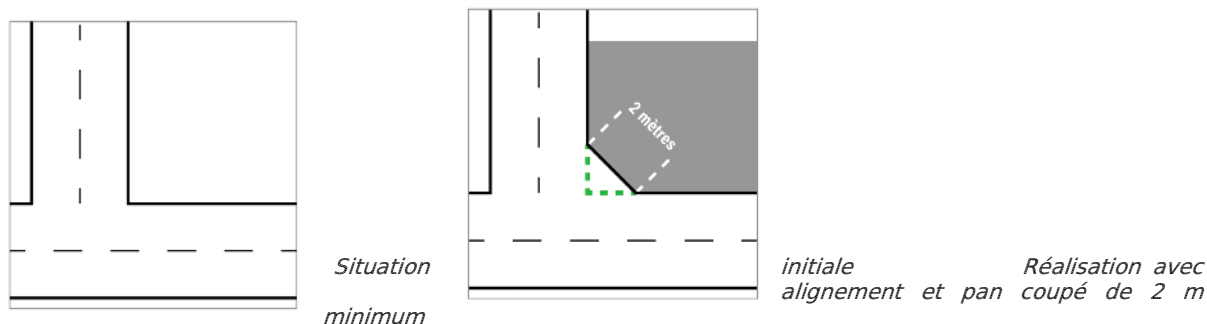
Dans toute la zone

- Les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.

Dispositions particulières

Dans toute la zone :

- Une implantation dans le prolongement des façades des constructions voisines existantes et qui ne respecteraient pas les dispositions générales, pourra être autorisée pour permettre une insertion paysagère de qualité.
- A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction implantée à l'alignement doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 2 m. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.



- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment.

Dans les rues repérées sur le plan ci-après :

- Les façades des constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- En cas de recul de la construction, il est exigé que l'alignement soit matérialisé par une clôture, telle que définie à l'article UA-9.

Dans le secteur UAj

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- La longueur d'une façade implantée à l'alignement ne peut être supérieure à 7 m.
- En cas de recul de la construction :
 - Il est exigé que l'alignement soit matérialisé par une clôture, telle que définie à l'article UA-9.
 - L'espace libre entre la construction et l'alignement doit être traité conformément à l'article UA-12.

Dans toute la zone

- Les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.

Dispositions particulières

Dans toute la zone :

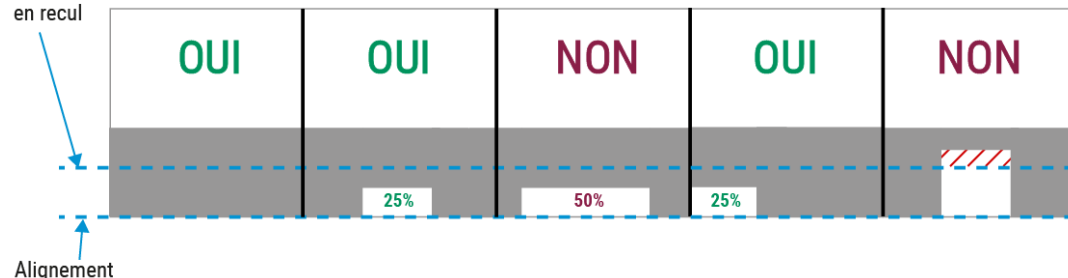
- Une implantation dans le prolongement des façades des constructions voisines existantes et qui ne respecteraient pas les dispositions générales, pourra être autorisée pour permettre une insertion paysagère de qualité.
- A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction implantée à l'alignement doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 2 m. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.
- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions générales pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment.

Dans les rues repérées sur le plan ci-après :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.
- Cependant, pour les terrains dont la longueur de façade sur rue est supérieure à 20 m, un recul partiel est possible sur un linéaire maximum de 30% de la longueur totale de façade du terrain et sur une profondeur maximale de 3 m, à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :
 - Faciliter son raccordement avec une construction limitrophe existante en bon état, implantée en recul ;
 - Permettre un rythme de façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
 - Pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.

Recul maximum en cas d'implantation en recul

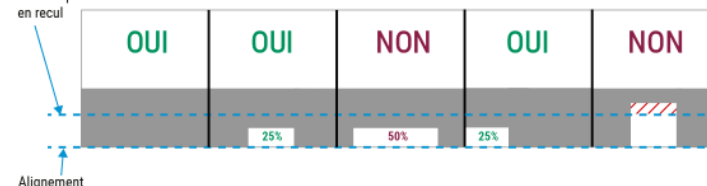


Alignement

Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques les rues concernées par une obligation d'alignement et dont le terrain comporte une façade sur rue supérieure à 20 m

- Cependant, pour les terrains dont la longueur de façade sur rue est supérieure à 20 m, un recul partiel est possible sur un linéaire maximum de 30% de la longueur totale de façade du terrain et sur une profondeur maximale de 3 m, à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :
 - Faciliter son raccordement avec une construction limitrophe existante en bon état, implantée en recul ;
 - Permettre un rythme de façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
 - Pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.

Recul maximum en cas d'implantation en recul



Alignement

Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques les rues concernées par une obligation d'alignement et dont le terrain comporte une façade sur rue supérieure à 20 m



Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans les conditions suivantes

- Dans les secteurs UAa et UAf : dans le prolongement des murs existants, ou en améliorant sa situation par rapport à la règle ou à l'arrière de la construction s'ils ne créent pas de façade sur rue.

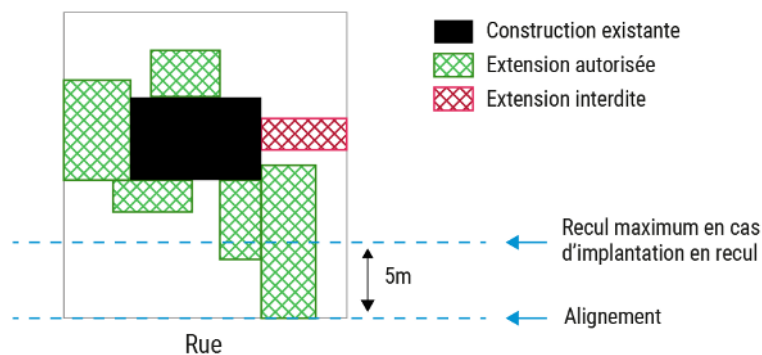


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans le secteur UAj : dans le prolongement des murs existants, ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

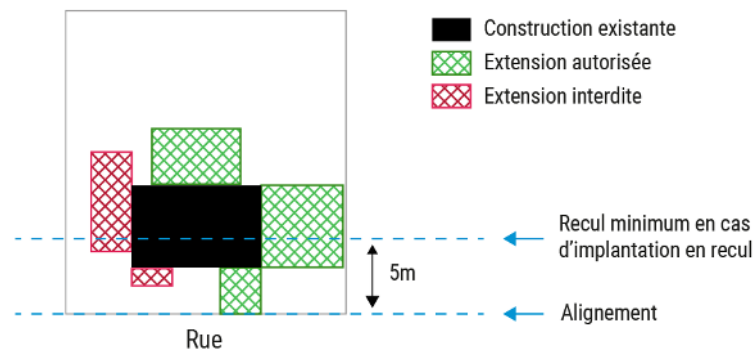


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ou de création d'annexes, elles seront implantées en façade arrière, vers le fond de la parcelle.

Dans le cas où l'implantation à l'arrière de la construction existante serait difficilement réalisable ou non souhaitable du fait des caractéristiques propres au bâti existant sur la parcelle ou à proximité immédiate, ou aux caractéristiques du terrain, les extensions et annexes pourront être implantées dans le prolongement de la façade sur rue à condition de ne pas masquer un immeuble d'intérêt architectural ou d'avoir pour conséquence la suppression d'une clôture d'intérêt.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans les conditions suivantes

- Dans les secteurs UAa et UAf : dans le prolongement des murs existants, ou en améliorant sa situation par rapport à la règle ou à l'arrière de la construction s'ils ne créent pas de façade sur rue.

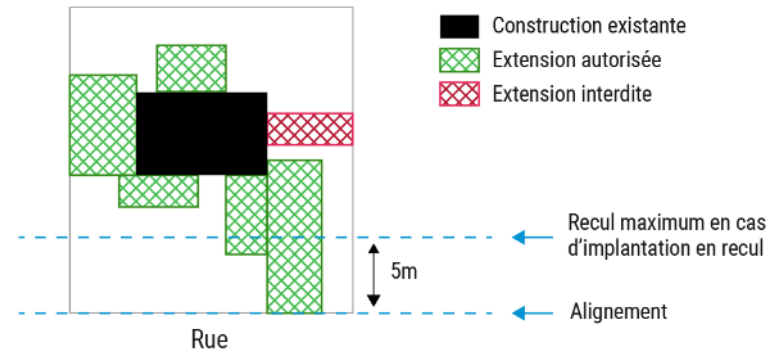
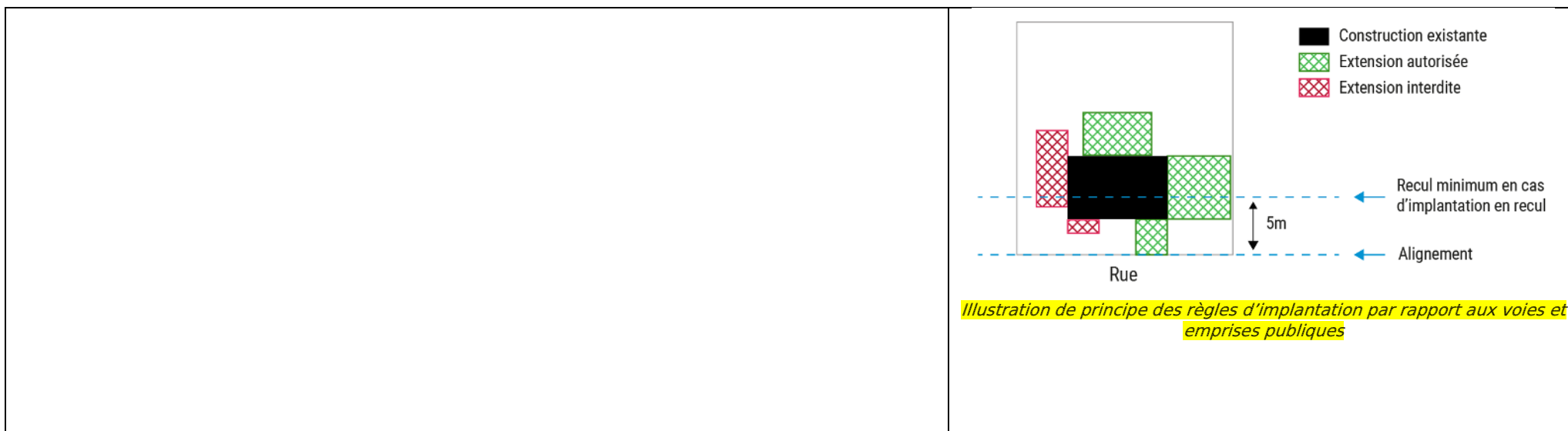


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans le secteur UAj : dans le prolongement des murs existants, ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.



Justification de la modification :

La modification proposée permet de mieux prendre en compte l'enjeu patrimonial en préservant le plus possible les façades des bâtiments existants lors de travaux d'extensions ou de création d'annexes que ne le faisait le PLU. Elle permet également de résoudre les divergences de point de vue entre les deux règlements du PLU et de l'AVAP.

- **Modification de l'article N1 et N2 relatifs à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité**

L'AVAP comme le PLU ont inclus le secteur dit des Monts, espace naturel surplombant le centre-ville et correspondant à une ancienne contrescarpe, et le square Gouas situé à l'angle du Boulevard de Normandie, de la rue de la Concorde et de la rue Michel Duroy dans des zones naturelles (secteur 3 naturel pour l'AVAP et zonage N naturel pour le PLU).

Cependant, le règlement de l'AVAP autorise dans ces zones « *des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public : ► Voies de circulations et aires aménagées, ni cimentées ni bitumées (sauf besoins spécifiques : accessibilité aux personnes handicapées, aires d'activités sportives, passage d'eau pluviale, etc.), dans la limite de 10% de la surface du terrain ;*

- Objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
- Les installations légères (kiosque, sanitaires, mobilier démontable, etc.). », » ;

ce que ne permet pas le règlement du PLU dans sa zone N.

Il est donc proposé de modifier l'article N1 pour ouvrir les mêmes possibilités d'aménagement que celles permises par le secteur 3 de l'AVAP ; d'autant plus que la Ville porte un projet de réaménagement paysager du square.

Proposition de modification :

Tableau des destinations avant mise en compatibilité :

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	N	Ne
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×	×
	Exploitation forestière	△ ¹	△ ¹
Habitation	Logement	△ ²	△ ²
	Hébergement	×	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×	×
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	×	×
	Hôtel	×	×
	Autres hébergements touristiques	×	×
	Cinéma	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	△ ¹⁻³	△ ¹⁻³
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×
	Salles d'art et de spectacle	×	×
	Équipements sportifs	×	×
	Lieux de culte	×	×

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	N	Ne
	Autres équipements recevant du public	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗
	Bureau	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗

Article N2 :**Signification des indices du tableau page précédente :**

1. A condition d'être **hors secteurs de « zone humide avérée »** repérés sur le plan de zonage et **hors secteur de protection rapprochée du captage** des Bruyères, repéré en annexe du règlement du PLU.
2. Uniquement pour une extension :
 - Pour les constructions de 100m² ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU : extension portant la construction jusqu'à 150m² d'emprise au sol totale.
 - Pour les constructions de plus de 100m² à la date d'approbation du PLU : +50% d'emprise au sol maximum, dans la limite de 100m² d'extension maximum.
3. Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
Ces conditions concernent également les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.).

Tableau des destinations après mise en compatibilité :

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	N	Ne
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	△ ¹	△ ¹
Habitation	Logement	△ ²	△ ²
	Hébergement	✗	✗

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	N	Ne
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×	×
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	×	×
	Hôtel	×	×
	Autres hébergements touristiques	×	×
	Cinéma	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	△ ¹⁻³	△ ¹⁻³
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×
	Salles d'art et de spectacle	×	×
	Équipements sportifs	×	×
	Lieux de culte	×	×
	Autres équipements recevant du public	△ ⁴	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×

Article N2 :**Signification des indices du tableau page précédente :**

1. A condition d'être **hors secteurs de « zone humide avérée »** repérés sur le plan de zonage et **hors secteur de protection rapprochée du captage** des Bruyères, repéré en annexe du règlement du PLU.
2. Uniquement pour une extension :
 - Pour les constructions de 100m² ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU : extension portant la construction jusqu'à 150m² d'emprise au sol totale.

- Pour les constructions de plus de 100m² à la date d'approbation du PLU : +50% d'emprise au sol maximum, dans la limite de 100m² d'extension maximum.
- 3. Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
Ces conditions concernent également les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.).
- 4. Dès lors qu'il s'agit d'équipements légers nécessaires à la gestion, à l'ouverture au public ou à la sensibilisation des publics.

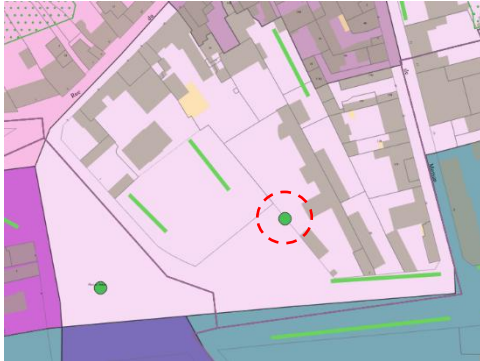
Justification de la modification :

Il s'agit de remettre en compatibilité les deux secteurs naturels tout en ouvrant, dans le PLU, les possibilités d'aménagement de ces espaces naturels qui ont vocation à être des espaces de loisirs et de détente, voire de pédagogie à destination des bernayens et que la Ville entend repenser pour favoriser leurs usages par tous.

○ Reprise du repérage des arbres remarquables dans le périmètre de l'AVAP

Le travail de repérage des arbres remarquables effectué dans le périmètre de l'AVAP à l'occasion de son élaboration a mis en évidence des erreurs ou des omissions dans le repérage effectué lors de l'élaboration de la révision du PLU.

Proposition de modification :

Arbres ou alignements concernés	Plan avant mise en compatibilité	Plan après mise en compatibilité
Alignement de la Gabelle – déjà protégé en tant qu'alignement mais plus en tant qu'arbre remarquable Protection de l'arbre situé en bord de parking		
Protection de 3 arbres supplémentaires rue A. Leprévost		



Justification de la modification :

Il s'agit de corriger des oublis ou des erreurs qui ont pu être commises lors de l'élaboration de la révision du PLU et de mettre en cohérence les deux documents.

○ Création des périmètres délimités des abords

L'article L.621-31 du Code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques ayant vocation à remplacer de manière plus cohérente et contextualisée les servitudes de type AC1 délimitant un périmètre de 500 mètres autour des monuments inscrits ou classés et le critère de covisibilité.

La définition de ces périmètres ayant été proposée par Madame l'Architecte des Bâtiments de France, en cohérence avec l'élaboration de l'AVAP, cette proposition est soumise pour accord à la Ville de Bernay compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme. Il est donc proposé d'introduire ces nouveaux périmètres à l'occasion de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

