



PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de l'Ille-et-Vilaine (35)

Noyal-sur-Vilaine

4. Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
<i>Révision du PLU</i>	14.10.2013	18.12.2017	17.09.2018

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	4
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	23
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Uc	24
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ud	37
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Ue	50
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Uv	63
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone Uz	76
Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone Ua	84
Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone Us	92
Chapitre 8 : Dispositions applicables à la zone Ut	100
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	106
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUt	107
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUa	113
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones 2AU	121
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone agricole	128
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A	129
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones naturelles	139
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N	140
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Nd	149
Annexes	156

CONTENU

Par délibération en date du 16/10/2016, la **commune de Noyal sur Vilaine a souhaité appliquer les dispositions du Code de l'Urbanisme entrées en vigueur le 01/01/2016**, en adéquation avec les dispositions contenues dans le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29/12/2015. Le présent règlement s'inscrit donc en adéquation avec ces nouvelles dispositions.

1 - Le règlement du PLU

Il comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit sur le modèle suivant :

Section I – Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Article 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section II – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- Article 6 – Emprise au sol des constructions
- Article 7 – Hauteur des constructions
- Article 8 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- Article 9 – Espaces libres et plantations
- Article 10 – Obligations imposées en termes de performances énergétique et environnementale

Section III – Equipements et réseaux

- Article 11 – Voirie et accès
- Article 12 – Desserte par les réseaux
- Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement
- Article 14 – Obligations imposées en termes d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La section I définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions particulières.

La section II définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section III définit les conditions de raccordement aux réseaux et infrastructures.

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NOYAL SUR VILAINE.

Il fixe en application des articles R151-17 à R151-26 du code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 des présentes dispositions générales.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les articles législatifs du code de l'urbanisme restent applicables et notamment :

Article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Article L.102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

2 – Les articles réglementaires suivants du code de l’urbanisme qui sont d’ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du Plan Local d’Urbanisme :

Conformément à l’article R. 111-1 du code de l’urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-15 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.

Par ailleurs on pourra se reporter aux articles **R.111-31 à R.111-50** concernant les conditions d’implantation des habitations légères de loisirs et des caravanes.

3 – Les dispositions prévues au présent règlement s’appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations :

3.1 Les périmètres spéciaux et notamment :

- Les zones délimitées à l’intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d’un permis de démolir ;
- Les périmètres à l’intérieur desquels s’applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l’urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d’aménagement différé.
- Le périmètre des zones délimitées en application de l’article L.115-1 du code de l’urbanisme à l’intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- Les périmètres à l’intérieur desquels l’autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d’autorisation, en application de l’article L.102-13 du code de l’urbanisme ;

3.2 Les textes spécifiques concernant le patrimoine archéologique restent applicables, notamment :

- le code du patrimoine, livre V, titre II, chapitre 4 ;
- le code de la construction et de l’habitation, article L.112.7 ;
- le code pénal, article 322-2 sanctionnant le non-respect de ces textes.

3.3 Les servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation du sol définies en annexe.

3.4 Peuvent s’ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l’occasion d’opérations d’aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

3.5 Les lotissements dont le règlement est en vigueur à la date d’approbation du PLU restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. Le règlement du lotissement et le règlement du Plu s’appliquent à l’intérieur de ceux-ci.
A compter de l’approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

3.6 L’édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l’article R421-12 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zone urbaine**, en **zone à urbaniser**, en **zone agricole** ou en **zone naturelle et forestière** délimitées sur les documents graphiques du règlement, conformément aux articles R.151-17 et R.151-26 du code de l'urbanisme.

1 – La zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, est constituée de **8 secteurs et 1 sous-secteur** :

- Le secteur « mixte » (habitat et activités compatibles avec la bonne tenue d'un quartier d'habitation) du centre ancien (morphologie urbaine dense) repéré par l'indice **Uc** ;
- Le secteur « mixte » (habitat sous diverses formes et activités compatibles) périphérique au centre ancien (urbanisation récente) repéré par l'indice **Ue** ;
- Le secteur « mixte » en transition entre le centre-ville et les extensions pavillonnaires ou intégrant des quartiers ayant atteint des hauteurs plus importantes que le tissu pavillonnaire traditionnel. La hauteur maximale autorisée correspond à du R+2, **Ud**.
- Le secteur « mixte » disposant de caractéristiques architecturales spécifiques à la ZAC du Prieuré : **UZ**. Ce zonage qui correspond aux projets d'habitat collectif de la ZAC, dispose donc de règles de hauteurs spécifiques,
- Le secteur spécialisé villageois (essentiellement habitat), repéré par l'indice **Uv** ;
- Le secteur spécialisé pour l'accueil des activités économiques repéré par l'indice **Ua** ;
- Le secteur spécialisé pour l'accueil des activités tertiaires (commerces, bureaux, services) et des équipements collectifs repéré par l'indice **Us** et son sous-secteur spécifique **Ust** où les constructions commerciales sont spécifiquement interdites (zone des Vents d'Ouest) ;
- Le secteur spécialisé pour l'accueil des équipements collectifs culturels, de sport, de loisirs et de tourisme repéré par l'indice **Ut**.

2 – La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, est constituée de **6 secteurs** :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

- Le secteur d'extension urbaine sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble spécialisé pour l'accueil des équipements collectifs culturels, de sport, de loisirs et d'équipements de tourisme de plein air (camping) repéré par l'indice **1AUt**.
- Le secteur **1AUa, à vocation d'activités**, dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le présent règlement accompagné de ses documents graphiques, complétées le cas échéant par les Orientations d'Aménagement ;
- Les secteurs d'urbanisation future à moyen et long terme, repérés par l'indice **2AU, 2AUa (activités économiques), 2AUst (zone économique à dominante tertiaire, hors commerce) et 2AUtb (loisirs de plein air)**.

3 – La zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, comprend **2 secteurs** :

- le secteur **A strict** (sans indice) réservé aux activités exclusivement agricoles ;
- le secteur répondant aux conditions définies par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, dit STECAL, permettant les constructions en comblement de dents creuses dans le hameau de la Heurtelais repéré par l'indice **Ah**.

4 – La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, est constituée de **2 secteurs** :

- Le secteur **N**, constitué lui-même de 4 sous-secteurs :
 - **Le sous-secteur N** de préservation des milieux naturels, des sites et des paysages repérés par l'indice N,
 - Le sous-secteur **Nv** consacré aux espaces de nature en ville et aux espaces naturels de loisirs,
 - Le sous-secteur **Nep**, réservé aux installations de traitement des eaux,
 - Le sous-secteur **Npgv**, réservé aux aires d'accueil des gens du voyage,
- Le secteur **Nd**, répondant aux conditions définies par l'article L151-13 du code de l'urbanisme, dit STECAL du château du Bois Orcan et de Gosne.

5 – De plus les documents graphiques du règlement font apparaître :

- Les secteurs soumis à des règles spécifiques d'**ordonnance architecturale** en application de l'article L151-18 du code de l'urbanisme ; ;
- Les **pistes cyclables existantes à conserver et les cheminements piétonniers à conserver ou à créer** délimités en application de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ;
- Les **éléments de patrimoine bâti et éléments de paysages naturels** (tels que parcs, arbres isolés, pièces d'eau et cours d'eau, talus et boisements) **à préserver et à mettre en valeur** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour objet de démolir, de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable ;
- **Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage** au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être le plus possible préservés voire renforcés. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou un alignement d'arbres repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les **plantations à créer et à préserver** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément

présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifiés par le plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable ;

- Les **emplacements réservés** délimités en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Les **servitudes de prélocalisation** définies au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.
- Les **terrains cultivés à protéger** et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les **bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones N et A** (au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme), chaque bâtiment étant identifié en annexe du présent règlement ;
- Les **espaces boisés classés** :

Le classement en Espace Boisé Classé, dit EBC (article L113-1 du CU), interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et soumet, les coupes et abattages, à déclaration préalable de travaux en application de l'article R 421-23 g du CU. Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- l'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies ;
- l'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, déperissant ou dangereux) à compenser par leur renouvellement.
- les travaux réalisés en application :
 - o d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.312-2 du code forestier,
 - o d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du code forestier,
 - o d'un programme d'actions d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles, agréé en application de l'article L.124-2 du code forestier.

- Les **axes structurants** figurant au plan de zonage permettant de projeter des hauteurs supérieures sur une profondeur donnée. Ces éléments s'inscrivent dans une optique de densification du tissu urbain.
- Les **zones de protection au titre de l'archéologie** à prendre en compte dans les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol ;
- Les **infrastructures de transports terrestres identifiées comme voies bruyantes** en application du décret n°95-21 du 09 janvier 1995. Tout projet de constructions neuves ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation situé à l'intérieur des zones de nuisances sonores repérées aux documents graphiques du règlement est soumis aux dispositions du décret n°95-21 du 09 janvier 1995 et de ses arrêtés d'application relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières et ferroviaires ;
- L'emprise indicative de la **zone inondable** repérée par une trame spécifique. Dans ces espaces, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises à des conditions spéciales induites par la servitude d'utilité publique du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.). Les secteurs concernés par l'application des dispositions du PPRi sont indicés (i) au PLU (N ou A).
- Les **zones humides** à protéger au titre des articles L151-23 du Code de l'Urbanisme : Les zones humides qu'elles soient ou non identifiées aux documents graphiques du règlement doivent être préservées.

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Vilaine applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

- **Les secteurs soumis à des risques technologiques** identifiés au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme : au sein de ce secteur, sont seules autorisées les constructions, installations, aménagements et travaux liés et nécessaires à l'activité existante identifiée.
- Les **marges de recul** inconstructibles le long des voies classées à grande circulation.
- Le « **périmètre de gel** », défini au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme correspondant à l'îlot communément appelé « Haigerloch ».
- Les **linéaires commerciaux**, identifiés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le long desquels la diversité commerciale doit être préservée.
- **La centralité commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme** : tous types de commerces sont autorisés au sein de cette zone : constructions, extensions et changements de destination.
- **Le secteur d'implantation réglementée** qui figure aux documents graphiques du règlement, localisé le long de la Rue Alexis Geffrault, est défini au titre de l'article L151-17. Il impose un recul d'implantation minimal de 5 mètres par rapport à la voie publique.
- **Le périmètre de veille architecturale et patrimoniale**, défini au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui instaure des dispositions d'aspect spécifiques au sein d'un périmètre ayant un intérêt patrimonial et paysager.

- **Secteurs soumis à des risques naturels**: Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur :
 - **Réglementation parasismique liée au risque sismique** : la commune est intégrée à la zone de sismicité de niveau 2, à savoir d'aléa faible. Le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1^{er} mai 2011.
L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de constructions parasismiques. **Il est complété par arrêté préfectoral du 10 mai 2011.**
Pour tout permis de construire, déclaration préalable ou autorisation de début de travaux, déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV.
Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.
 - **Risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles (**aléas faibles**).
Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.)
Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le PLU ou le site du BRGM (Bureau de Recherches en Géologie Minière) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.
 - **Risque inondation** : une partie du territoire est concernée par le risque inondation identifié au PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) du bassin de la Vilaine

en région rennaise, Ille et Illet. Le présent règlement retranscrit ces zones ainsi que les règles applicables aux constructions.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone et secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et d'espaces verts pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zone et secteur.

ARTICLE 6 : PERMIS DE DEMOLIR - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Dans le centre-ville (secteur Uc), et pour les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur identifiés aux documents graphiques du règlement, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. En ce qui concerne les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur chaque bâtiment est précisément localisé en annexe du présent règlement, assorti de recommandations architecturales et le cas échéant, de prescriptions (voir Annexe : recensement du patrimoine architectural).

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

ARTICLE 7 : SINISTRES

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des secteurs, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes emprises et les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

En cas de recomposition architecturale, le projet est alors soumis aux dispositions du PLU.

ARTICLE 8 : LOTISSEMENTS ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Au titre de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, le règlement détermine que dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 9 : LEXIQUE ET DEFINITIONS

9.1 Accès principal

L'accès principal correspond à la limite donnant directement sur la voie et par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie. Lorsqu'il n'existe pas d'accès véhicules, c'est la limite supportant l'accès piétons qui est prise comme accès principal.

9.2 Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier (circulation automobile ou deux roues motorisés ou non) et le domaine privé.

9.3. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

9.4 Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination (voir l'arrêté du 10 novembre 2016) différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

9.5 Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface

9.6 Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

9.7. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont également inclus, dans le calcul de l'emprise au sol :

- les bassins de piscines, plus la surface hors bassin couverte, le cas échéant ;
- les terrasses qui ne sont pas de plain-pied par rapport au terrain naturel ;

9.8. Espaces libres

Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions.

9.9. - Extensions / Annexes / Abri de jardin

Est dénommé "**extension**" un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Est dénommée "**annexe**" une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale mais séparée de celle-ci (y compris les piscines couvertes ou non, quel que soit la zone) et possédant une emprise au sol supérieure à 9m².

Est dénommée « **abri de jardin** » une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale mais séparée de celle-ci et possédant une emprise au sol inférieure ou égale à 9m².

NB : les pergolas et les serres sont considérées, en fonction de leur surface, soit comme annexe, soit comme abri de jardin, dès lors qu'elles sont séparées de la construction principale.

9.10. - Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

9.11. - Façades principales

Sont considérées comme façades principales d'une construction les façades comprenant une ou plusieurs baies de dimensions supérieures ou égales à 1,2 m x 1,5 m (largeur x hauteur).

9.12 - Fond de parcelles

Est dénommée fond de parcelle la limite opposée la plus éloignée de celle où s'effectue l'accès principal à la construction.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 3 des règlements de secteurs ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

9.13. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

9.14. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

La hauteur à l'égout du toit est calculée du sol naturel à l'égout du toit (ou gouttière) et n'inclut pas la hauteur des toitures.

La hauteur à l'acrotère est calculée du sol naturel au sommet des constructions avec toiture-terrasse ou à faible pente (c'est-à-dire à l'élément de façade **le plus haut de la toiture-terrasse ou à faible pente**, hors garde-corps pleins ou à claire-voie). Sont considérées comme toiture à faible pente, les toitures présentant une pente inférieure à **12%**.

Par exception, certains articles font référence à :

- **la hauteur absolue**, calculée du sol naturel au faîtage ou au point le plus haut de la construction (hors garde-corps et éléments de superstructure),
- **la hauteur totale maximum**, calculée depuis le rez-de-chaussée au faîtage ou au point le plus haut de la construction (hors garde-corps et éléments de superstructure).

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Est considérée comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout ou de l'acrotère.

9.15. Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées

en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

9.16. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale

9.17. Pièce principale

On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

9.18. Surfaces végétalisées

Haie et alignement d'arbres - au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux attentes du SAGE Vilaine et du SCOT du Pays de Rennes, la pérennité des éléments paysagers (alignements d'arbres, haies bocagères, talus...) identifiés dans les documents graphiques, de par leurs intérêts environnementaux (rôle sur la qualité de l'eau, l'érosion des sols, la protection du bétail et des cultures...), paysager, culturel ou historique, doit être assurée dans leur linéaire et leur structure, notamment la préservation de sa composante arborée.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre des articles L151-19 (Loi paysage) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- l'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies ;
- l'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, dépérissant ou dangereux) à compenser par leur renouvellement.

Chaque demande d'arasement de talus ou d'arrachage de haie sera validée ou non par l'autorité territoriale en charge de l'Application du Droit des Sols (ADS), avec l'appui d'une commission communale (groupe bocage local), selon les divers intérêts que présentera la haie en termes de fonctionnalité (rôle hydraulique, rôle tampon, rôle antiérosif, rôle patrimonial, rôle éolien, etc.). Une importance particulière sera accordée aux haies bocagères sur talus perpendiculaires à la pente et présentant un rôle de zone tampon et de protection du réseau hydrographique (cours d'eau et zones humides). Un arasement ou arrachage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès dans les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies bocagères dûment motivés, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de déplacer ou de reconstituer un linéaire au moins identique à celui arasé en quantité (mesuré en mètres) et en qualité (haie sur talus, connectivité avec le maillage existant, essences présentes...). Ces travaux devront être effectués au plus tard l'hiver suivant l'arasement ou l'arrachage. Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet ou la création d'une nouvelle haie en compensation seront assurés :

- Soit par régénération naturelle en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place et en les protégeant du bétail si nécessaire ;
- Soit artificiellement en replantant des arbres et arbustes issus uniquement d'essences bocagères locales avec une essence de haut jet au minimum tous les 10 mètres.

Les travaux d'embellissement du siège d'exploitation, de jardins privés (haies ornementales...) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Pour les plantations, seules les essences locales seront utilisées

Haies issues de la compensation LGV au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les haies issues de la compensation LGV concernent l'ensemble des haies plantées pour compenser celle arrachées par le projet de création d'une ligne à grande vitesse sur le territoire de Noyal-sur-Vilaine et sa région.

Dans le cas où la plantation n'a pas eu lieu, les espaces concernés seront maintenus en l'état afin de pouvoir procéder à la plantation de haies bocagères. Ainsi, tout aménagement et construction sont interdits sur ces espaces linéaires.

Une fois la plantation effectuée, ces haies sont soumises aux mêmes règles prescrites que celles définies pour les « Haies et alignements d'arbres - au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. » précisés ci-dessus car identifiées par le présent PLU.

Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

Le classement en Espace Boisé Classé, dit EBC (article L113-1 du CU), interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et soumet, les coupes et abattages, à déclaration préalable de travaux en application de l'article R 421-23 g du CU. Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- l'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies ;
- l'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, dépérissant ou dangereux) à compenser par leur renouvellement.
- les travaux réalisés en application :
 - o d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.312-2 du code forestier,
 - o d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du code forestier,
 - o d'un programme d'actions d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles, agréé en application de l'article L.124-2 du code forestier.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage devront être végétalisés, quelle que soit la taille de l'unité foncière, afin de :

- améliorer le cadre de vie et participer à l'ambiance thermique ;
- participer au développement d'espaces de nature en ville ;
- optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et dans le cas échéant d'espèces ornementales non invasives. Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels est annexée au rapport de présentation.

Leur pourcentage est défini dans la plupart des secteurs ainsi que le pourcentage de végétalisation.

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou, si cela s'avère impossible, d'un remplacement de celles supprimées.

9.19. – Unité foncière

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles d'un seul tenant et appartenant à une même propriété. En cas d'unité foncière située sur plusieurs secteurs différents, le règlement s'applique secteur par secteur.

9.20. – Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise

réservée au passage des piétons (tels que trottoirs, passe-pieds, hormis les chemins piétons spécifiquement dédiés et les stationnements), et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie définie ci-dessus ni d'équipement public.

9.21. - Matériaux Matière biosourcée

C'est une matière issue de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériau de construction dans un bâtiment.

Produits de construction biosourcés

Il s'agit des matériaux de construction ou les produits de construction et de décoration comprenant une quantité de matière biosourcée.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

10.1 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords, protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

En vertu des articles R. 111-2 à R111-5 et l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de conception architecturale contemporaine.

Ordonnance architecturale :

Dans les secteurs d'ordonnance architecturale, figurant aux documents graphiques, les constructions nouvelles, la réhabilitation, la restauration et l'extension des constructions existantes doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées... (sauf si ceux-ci n'ont pas un aspect satisfaisant).

Constructions anciennes :

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

10.2- Dispositions énergétiques et environnementales

La conception des projets de construction doit se faire en respectant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduée suivante :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages, ventilation) ;
- Recours à des énergies renouvelables locales.

L'emprise au sol des bâtiments neufs sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié.

10.2.1 - Performance énergétique :

En règle générale, toute construction nouvelle, quelle qu'en soit la destination, doit atteindre des niveaux de consommation conventionnelle améliorés de 10% par rapport à la réglementation thermique en vigueur.

Toute construction nouvelle, à vocation d'habitat, de bureaux ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des établissements de santé, ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables.

Les bâtiments d'habitation existants achevés après le 1er janvier 1948 peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible dans le cadre d'une rénovation, sous réserve d'obtenir le label HPE Rénovation 2009 ou le label BBC Rénovation 2009.

Des implantations différentes de celles définies par les règles générales des différentes zones, concernant les implantations par rapport aux voies et emprises publiques d'une part et par rapport aux limites séparatives d'autre part, pourront être autorisées sous réserve d'une justification technique particulière démontrant l'intérêt de la dérogation au regard de l'atteinte des principes bioclimatiques.

10.2.2 - Qualité des matériaux :

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

Le choix des matériaux se fera, autant que possible, d'après des critères environnementaux et sanitaires. Le choix de produits de construction biosourcés sera privilégié.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, le caractère biosourcé, ainsi que leur esthétique.

Traitement des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs de qualités existants, bâtis en pierres ou autres matériaux caractéristiques du bâti local, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (5 mètres) sont autorisés.

Les clôtures contribuent à la qualité de l'environnement et de l'espace public et ne peuvent en aucun cas être considérées comme élément secondaire.

Sur les limites séparatives entre propriétés privées ou donnant sur emprises publiques telles que parcs, espaces verts, chemins piétons..., les clôtures doivent être traitées avec simplicité, pour ne pas imposer de matériau au voisinage, qu'il soit particulier ou public.

Les différentes typologies de clôtures autorisées sont décrites dans les chapitres relatifs à chacune des zones.

Lorsqu'elles sont accompagnées d'une végétalisation, celle-ci doit être composée :

- soit d'une haie végétale multi-spécifique d'essences locales et ornementales, avec un minimum de 3 essences locales, d'une hauteur maximum de 2m et plantée à une distance d'au moins 0.50m de la clôture, à l'intérieur de l'unité foncière,
- soit de plantations en espalier ou de plantes grimpantes.

Le choix des essences pourra être opéré parmi la liste établie en annexe.

En front urbain (parcelles contiguës avec les secteurs A ou N), les haies végétales multi-spécifiques d'essences locales et ornementales, avec un minimum de 3 essences locales, sont imposées. Les clôtures minérales sont interdites.

Dans les lotissements et opérations groupées, un autre type de clôture pourra être réalisé. Il devra faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou de l'opération.

10.2.3 - Gestion de la ressource en eau :

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de :

- mettre en œuvre des dispositifs hydroéconomes ;
- récupérer et stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

10.3. – Intégration des énergies renouvelables et des dispositifs d'isolation

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie à base de ressources renouvelables, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, les installations de géothermie, les toitures végétalisées, le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces agricoles. Toute autre installation de ce type, non liée au bâti, doit faire l'objet d'une attention particulière, afin de garantir son insertion paysagère et l'absence d'impact sur le milieu agricole.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, y compris lorsque cette isolation par l'extérieur contribue au non-respect de la règle générale édictée par les articles relatifs à l'implantation de la construction vis-à-vis des voies et emprises publiques ou vis-à-vis des limites séparatives, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres (cf. article R152-6 du Code de l'Urbanisme).

10.4. – Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :** Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. L'alimentation par un puits ou issue d'une réserve d'eau potable est autorisée et préconisée sous réserve de l'existence d'un dispositif de déconnexion avec le réseau public.

- **Assainissement :**

- **Eaux usées :** Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompes de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement...).

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admis. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topologie et à l'hydrologie du sol (le pétitionnaire devra alors réaliser une expertise géologique visant à pouvoir mettre en place un dispositif adapté).

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts est interdite.

- **Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Pour les projets dont la superficie est supérieure à 1 hectare, le débit de fuite à respecter est de 3 L/s/ha pour une pluie centennale, conformément aux exigences du SAGE Vilaine.

Les projets d'aménagement ou de réaménagement urbain devront, autant que possible :

- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;
- Favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;
- Faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...)
- Mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;
- Réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles ;

Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement.

L'évacuation des eaux de ruissellement de parking est subordonnée à la réalisation d'ouvrages spécifiques (déshuileur, débourbeur...) sur l'unité foncière.

- **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

10.5. - Gestion des déchets :

- En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement conformes aux prescriptions techniques imposées par le gestionnaire des déchets concernant le ramassage des ordures ménagères), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un local ou un espace paysager (c'est-à-dire intégré de manière harmonieuse au sein de l'opération) destiné au stockage des déchets, de caractéristiques

techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

- Les constructions intégreront, au sein de l'enveloppe bâtie, un espace dédié au stockage et au tri sélectif des déchets.

10.6. – Préservation des milieux aquatiques

Recul par rapport aux rivières, cours d'eau et plans d'eau

- Hors agglomération, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières, cours d'eau ou plan d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir de la limite des berges.
- En agglomération ce recul minimal sera porté à 5 mètres (zones U et AU).
- Ce recul n'est toutefois pas applicable :
 - aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
 - aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique ;
 - aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
 - aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

11. - Stationnement des véhicules et vélos

• Modalités de réalisation :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de réalisation des phases de l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale, juridique ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, s'il réalise ou acquiert à moins de 300m de l'opération dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les logements collectifs, un local de stationnement pour les vélos sera intégré, de préférence au RDC du bâtiment. Sa surface doit représenter au minimum 3% de la surface de plancher des locaux. Néanmoins, le PLU ne pourra exiger une surface de stationnement vélo supérieure à 45 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureau, artisanat, industrie ou entrepôt comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure

ou égale à 20 places, la surface des locaux vélos doit représenter au minimum 3% de la surface plancher des locaux. Néanmoins, le PLU ne pourra exiger une surface de stationnement vélo supérieure à 45 m².

Pour les bâtiments à usage commercial ou de service, la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit répondre aux besoins des utilisateurs, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

Les obligations définies peuvent également être considérées comme satisfaites, si les conditions prévues à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme sont remplies (obtention d'une concession dans un parc public de stationnement, acquisition de places).

- **Règles qualitatives :**

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables.

Une hauteur sous plafond minimum de 3 mètres est exigée pour les parkings réalisés en rez-de-chaussée dans le but de favoriser une mutation éventuelle permettant l'accueil d'activités tertiaires ou commerciales. Ces parkings en rez-de-chaussée font l'objet d'un aménagement paysager et architectural de qualité afin de limiter les impacts dans le paysage urbain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitation individuelle.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est notamment recommandé la mise en œuvre de revêtements perméables pour le traitement des places de stationnement.

Destination du secteur	% des revêtements perméables pour les aires de stationnement
Logements	> 50
Equipements publics	> 50
Zones d'activités	> 30

Cette exigence s'applique pour les stationnements destinés aux particuliers, aux personnels et aux visiteurs. Sont exclus du calcul les places de stationnements PMR et les zones de stationnement pour les poids lourds.

Mutualisation des places de stationnement : Le nombre de place stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement »). Une étude sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilé par heure sera à faire au cas par cas afin d'établir les possibilités de « foisonnement » et, le cas échéant permettre une évolution des normes réglementaires au regard des potentialités de mutualisation.

12. – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les parcelles de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au § 2 voirie ci-dessous.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

13. – Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui

doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dès lors que celles-ci disposeront d'une longueur minimale de 50 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, ...).

Dans les courbes, il peut être imposé une surlargeur.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Urbaine est constituée de **8 secteurs** :

- Le secteur **Uc** ;
- Le secteur **Ud** ;
- Le secteur **Ue**
- Le secteur **Uv** ;
- Le secteur **Ua**;
- Le secteur **Us**, incluant le sous-secteur **Ust** ;
- Le secteur **Ut** ;
- Le secteur **UZ** ;

dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

Caractère du secteur (extrait du rapport de présentation) :

Le secteur Uc correspond au centre traditionnel de l'agglomération. Il se caractérise par la mixité urbaine et cumule des fonctions d'habitat sous diverses formes, de commerce de détail, de services, de bureaux, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Le secteur Uc se caractérise par :

- Un bâti ancien, relativement dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;
- La présence d'activités commerciales et de services, pour une grande part établies au rez-de-chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques » ;
- Une assez grande variété d'espaces publics : rues, ruelles, places, ... ;
- Un certain caractère et une certaine unité architecturale composés de plusieurs édifices témoins de l'architecture traditionnelle ;
- Quelques projets d'intensification urbaine du cœur de ville (projets d'aménagement d'ensemble d'immeubles collectifs présentant plusieurs niveaux).

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités (y compris hôtelière) et la fonction résidentielle,
- de permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce,
- tout en préservant l'ensemble des éléments contribuant à l'identité du lieu.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particulier sont interdits :

- La création de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'incompatibilité avec la bonne tenue des quartiers d'habitation voisins ;
- Les constructions nouvelles agricoles et forestières ainsi que les installations d'élevage ;
- Les constructions à destination industrielle autres que celles définies à l'article Uc 2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) à l'exception des bungalows à usage professionnel (dans le cadre de

travaux en cours, de chantier) ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...)

- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux divers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Uc 1 sont admises dans le respect des articles du règlement de la zone Uc et à condition de ne présenter aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur.

Sont admis sous conditions :

- L'extension, et la rénovation des constructions liées à une activité existante incompatible avec le caractère et la vocation du secteur (notamment les activités industrielles) aux conditions cumulatives suivantes :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - que l'importance ne modifie pas le caractère du secteur,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
- L'extension et la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions de la règle générale en matière d'implantation, d'emprise au sol ou de hauteur, sous réserve de ne pas accentuer le non-respect de la règle générale ;
- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol par logement;
- La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, nonobstant les dispositions du règlement de la zone Uc, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.
- Le changement de destination des locaux commerciaux vers la vocation habitat est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination de ces parties communes peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrières des immeubles).
- Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

Le stationnement isolé de caravanes est réglementé sur l'ensemble de la commune (voir à ce propos l'arrêté du maire en annexe du présent règlement).

ARTICLE Uc 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Au sein de la centralité commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions nouvelles et les extensions à destination de commerce de détail sont autorisées sans réserve.

En dehors de la centralité commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

- L'extension limitée des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que ceux-ci contribuent à la modernisation, l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique du bâtiment ainsi que l'accessibilité du site est autorisée.
- La construction de nouveaux bâtiments à destination d'artisanat et de commerce de détail est autorisée, dès lors que ceux-ci répondent aux conditions cumulatives suivantes, c'est-à-dire qu'ils:
 - s'inscrivent en complémentarité avec la centralité ;
 - soient déconnectés des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
 - s'inscrivent dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
 - ne favorisent pas l'émergence d'un nouvel ensemble commercial ;
 - soient réalisés dans le cadre de projets d'ampleur restreinte et de récurrence exceptionnelle ;
 - soient destinés aux besoins de la population communale ;

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE Uc 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

4.1. - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles doivent être implantées **en harmonie avec les constructions voisines** existantes. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, les constructions doivent être implantées sur chacune des voies de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes.

4.1.1. Règle générale

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, **à l'alignement** par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

4.1.2 - Dispositions particulières

Toutefois, une implantation en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- si une construction existante contiguë et en bon état n'est pas implantée à l'alignement, la nouvelle construction peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants pour favoriser une meilleure continuité des volumes. Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait important il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades (porche, mur plein surmonté ou non d'une grille, ...) ;

- lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état, son implantation doit être telle qu'un raccordement satisfaisant soit assuré avec les constructions existantes. Dans ce cas il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades (porche, mur plein surmonté ou non d'une grille, ...) ;
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, ...), une implantation avec un recul minimum de 2 mètres pourra être autorisée à condition que la forme urbaine créée respecte l'harmonie générale et la typologie du centre ancien (regroupement ou front bâti, effet de continuité visuelle des façades, ...).
- lorsque la largeur de façade sur rue ne permet pas une implantation à l'alignement (cas de parcelle en drapeau ou en cœur d'îlot), l'implantation n'est pas réglementée.
- lorsque le projet concerne un balcon situé à partir du 1^{er} étage, le débord de celui-ci sur le domaine public ne pourra excéder 80 cm.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé (par le gestionnaire de voirie) en cas de problème de visibilité / sécurité.

Les dispositions générales de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter en recul de l'alignement à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Sur la partie de la Rue Alexis Geffault concernée par une réglementation des implantations et conformément aux éléments figurant aux documents graphiques du règlement, les constructions nouvelles devront être implantées selon un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

4.1.3 - Ordonnance architecturale

Dans les secteurs d'ordonnance architecturale délimités aux documents graphiques les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect de l'alignement des constructions originelles attenantes, lorsque ces dernières sont elles-mêmes comprises dans les secteurs d'ordonnance architecturale.

4.2. - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes, espaces verts, équipements publics, ...).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées **soit en limite soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de la limite.**

Les bâtiments et abris de jardin annexes à l'habitation doivent être édifiés à une distance minimale de 1,50 mètre en retrait de la limite avec un accompagnement végétal.

ARTICLE Uc 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1. - Implantation par rapport aux limites latérales

En dehors des secteurs d'ordonnance architecturale, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu. Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 2 mètres.

En cas de retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales, la continuité urbaine le long de la rue des constructions implantées à l'alignement doit être préservée par un élément architectural type mur, porche, portail...

Dans les secteurs d'ordonnance architecturale délimités aux documents graphiques les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

5.2 - Implantation par rapport aux fonds de parcelles

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

5.3 - Implantation des bâtiments et abris de jardin annexes

Les bâtiments et abris de jardin annexes peuvent être implantés soit en limite ou en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

5.4 - Dispositions particulières

Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés soit en limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres.

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges de retrait prévues ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE Uc 6: EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uc 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent disposer d'une hauteur différente de celle définie par la règle générale, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

7.1 - Hauteur à l'égout ou à l'acrotère

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Nombre d'étages droits	R+3
Hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère	12 m

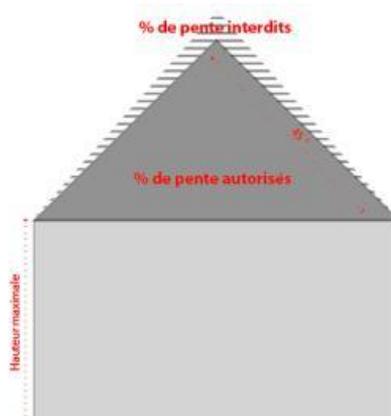
7.2 - Ordonnance architecturale

Dans les secteurs d'ordonnance architecturale délimités aux documents graphiques la hauteur et les pentes de toitures des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec celles des constructions originelles attenantes, lorsque ces dernières sont elles-mêmes comprises dans les secteurs d'ordonnance architecturale.

7.3 - Dispositions communes à l'ensemble du secteur

Toute construction élevée au-delà de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit, et ce, dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

Schéma explicatif de la règle



Cette disposition ne s'applique pas aux façades latérales, ni aux lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

Les extensions, rénovations... des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur dépasse la hauteur maximale fixée par la règle générale ci-dessus sont autorisées dès lors qu'elles ne conduisent pas à aggraver le non-respect de celle-ci.

Bâtiments et abris de jardin annexes : la hauteur absolue est limitée à 3,50 m.

7.4 - Cas particuliers

Une tolérance de 2 mètres est admise lorsque la hauteur ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments existants, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

ARTICLE Uc 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

8.1 - Aspect général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les aménagements de vitrine commerciale doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexe).

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

8.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- alléger les volumes.

8.3 - Couvertures – Toitures

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

8.4 - Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (5 mètres maximum) sont autorisés.

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées.

En dehors du Périmètre de veille architecturale et patrimoniale, matérialisé aux documents graphiques du règlement :

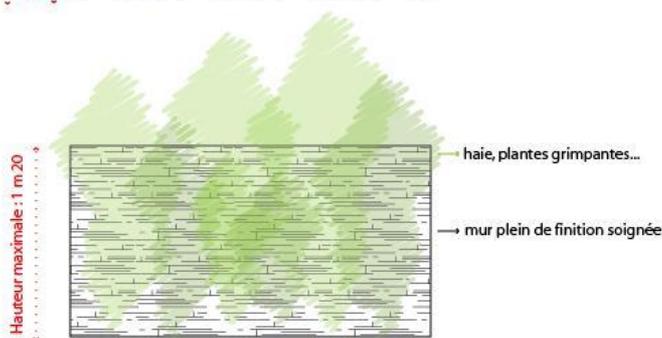
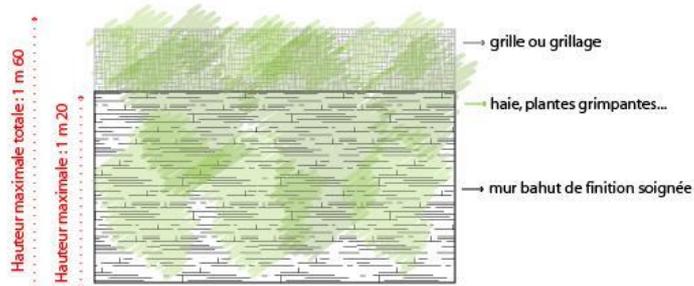
Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- d'un mur bahut, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé...) d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté :

- o soit d'un dispositif à claire-voie de type grille de serrurerie doublée éventuellement de festonnage ponctuel ;
- o soit d'un grillage, doublé éventuellement d'une structure naturelle pleine, de type brande de bruyères, cannisses en bambous..., mais ponctuelle

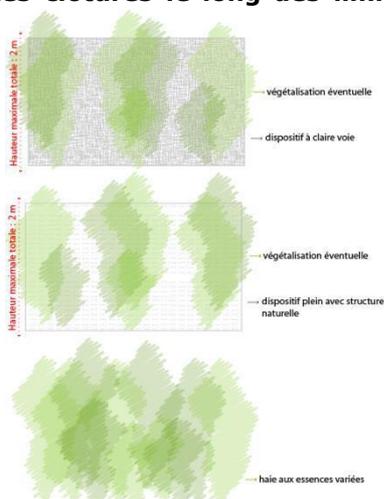
Le tout ne devant pas dépasser 1.60 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).

- d'un mur plein, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé) d'une hauteur maximale de 1.20 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).



Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.

Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées soit :



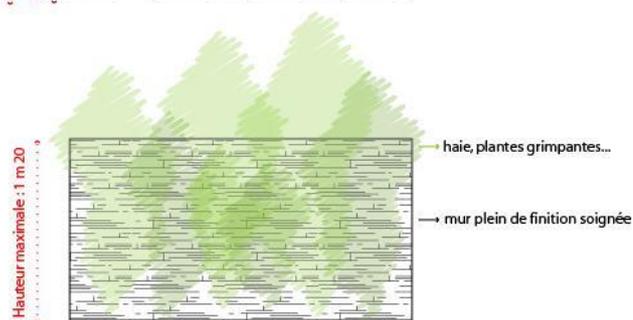
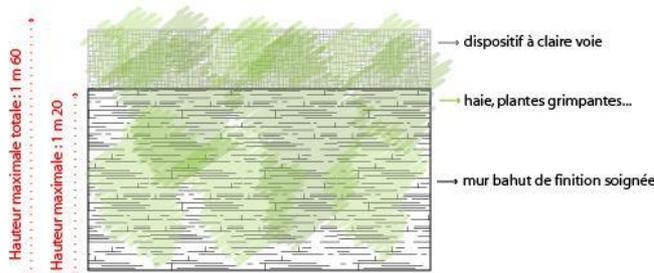
- d'un dispositif à claire voie (grillage ou ganivelle) pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres** ;
- d'un dispositif plein en structure naturelle (panneaux de bois), pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres** ;
- d'une haie d'essences variées (liste non exhaustive en annexe) ou de saules tressés.

A l'intérieur du Périmètre de veille architecturale et patrimoniale, matérialisé aux documents graphiques du règlement :

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- d'un mur bahut, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé...) d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille de serrurerie doublée éventuellement de festonnage ponctuel, **le tout ne devant pas dépasser 1.60mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).**

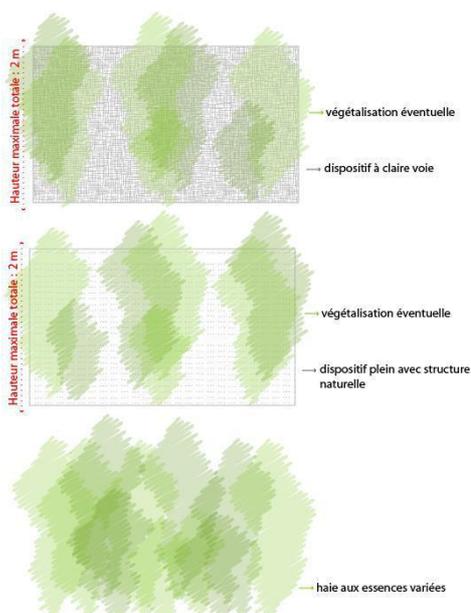
Le but du festonnage ponctuel est de laisser apparente, sur un certain linéaire, la végétalisation obligatoire, contribuant ainsi à la qualité de l'espace public et à l'apport de la « nature en ville » aux abords du monument historique.



- d'un mur plein, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé) d'une hauteur maximale de 1.20 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).

Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.

Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées soit :



- d'un dispositif à claire-voie (grillage) pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres ;**
- d'un dispositif plein en structure naturelle (panneaux de bois), pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres ;**
- d'une haie d'essences variées (liste non exhaustive en annexe) ou de saules tressés.

8.5 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou être intégrés architecturalement et en harmonie avec le bâti principal et en prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

8.6 - Eléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur

Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Les travaux de restauration, d'extension et d'aménagement (dans le cas de changement de destination ou non) doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle, de la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments. Chaque bâtiment est précisément localisé en annexe du présent règlement, assorti de recommandations, et le cas échéant, de prescriptions, architecturales (voir Annexe : recensement du patrimoine architectural).

8.7 - Ordonnance architecturale

Dans les secteurs d'ordonnance architecturale délimités aux documents graphiques les constructions nouvelles, la restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures (sauf si ceux-ci n'ont pas un aspect satisfaisant), pentes des toitures, proportions des cheminées, ...

ARTICLE Uc 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 - Règles générales

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière. Parmi ces espaces libres, 10 % de la surface de l'unité foncière seront aménagés en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant ;
- de construction dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU est identique à la surface de l'unité foncière ou supérieure à 80%. Dans ce dernier cas, l'espace restant en dehors des accès, devra toutefois être végétalisé.

Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Dans le cas d'implantation de bâti à 2 m minimum de l'alignement, la bande comprise entre le bâti et la voie devra être végétalisée, en dehors des accès au bâti, et dans tous les cas dans une proportion de 50 % minimum.

Les surfaces de stationnement de plus de 250 m² seront divisées par des rangées d'arbres et de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

L'emploi de revêtements perméables sera privilégié afin de contribuer à la qualité des espaces et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

9.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les haies bocagères, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les parcs, les pièces d'eau et les boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés avec des légendes spécifiques sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi ces éléments peuvent être déplacés, remplacés, pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ... les parcs peuvent être recomposés ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée. Dans ce cas des plantations nouvelles pourront être exigées pour respecter le caractère du lieu.

ARTICLE Uc 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé au minimum :

10.1 – Habitat collectif

2 places de stationnement par logement.

Dans le cas d'opérations d'habitations de plus de 20 logements au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert sous jardin ou sous immeuble.

10.2 - Habitat individuel

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain de la construction, ou de l'opération groupée.

10.3 - Constructions à usage de bureau, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'équipements d'intérêt collectif et services publics (y compris les bâtiments publics)

Bureaux et services :

Bureaux supérieurs à 80 m² de surface de plancher : une place par 20 m² de surface de plancher au-delà de 80 m² (aucune place n'est exigée pour les 80 premiers m² de surface de plancher).

Aucune place n'est exigée pour les bureaux inférieurs à 80 m² de surface de plancher.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit être évalué en fonction de la fréquentation, des places disponibles à proximité, y compris en vue de leur mutualisation et du taux d'occupation estimé.

10.4 – Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les stationnements des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

10.5 – Artisanat et commerce de détail

10.5.1 Supérieurs à 80 m² de surface de plancher dédiée à la vente : une place par 20 m² de surface de plancher au-delà de 80 m² (aucune place n'est exigée pour les 80 premiers m² de surface de plancher).

10.5.2. Aucune place n'est exigée pour les commerces inférieurs à 80 m² de surface de plancher dédiée à la vente.

10.6. – Restauration, hébergement hôtelier et touristique

Hôtels et restaurants : Une place de stationnement pour 1 chambre. Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

10.7 - Modalités d'application

En cas de changement de destination, les normes ci-dessus ne s'appliquent que si le changement de destination contribue à créer une construction à destination d'habitation.

ARTICLE Uc 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Uc 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

12.1 - Accès

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.2 – Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U_c 13 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

13.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2 - Assainissement

13.2.1 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ud

Extrait du rapport de présentation

« Caractère du secteur :

Le secteur Ud correspond pour partie aux extensions immédiates du centre-ville et pour partie à des quartiers récents ayant intégré des formes urbaines plus denses que les quartiers pavillonnaires bas, intégrés au zonage Ue. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre-ville où prédomine l'habitat sous diverses formes (habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel), avec de manière diffuse, des commerces, des services, des bureaux, des équipements collectifs et des activités peu nuisantes.

Le secteur Ud se caractérise par :

- Une densité plus faible que le centre ancien, notamment concernant les hauteurs (R+2 contre R+3) ;
- La souplesse de l'implantation du bâti par rapport aux voies ;
- La présence d'opérations d'habitations collectives et individuelles ;
- La présence d'activités commerciales, de bureaux, de services et d'équipements collectifs ;
- La mise en œuvre progressive d'opérations de densification.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur Ud est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération en accueillant l'habitat sous diverses formes (collectifs, habitats groupés ou pavillonnaires) ainsi que les activités compatibles avec celui-ci, et de permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce.

Le secteur a également vocation à recevoir des opérations de densification spontanée. »

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE Ud 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particulier sont interdits :

- La création de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'incompatibilité avec la bonne tenue des quartiers d'habitation voisins ;
- Les constructions nouvelles agricoles et forestières ainsi que les installations d'élevage ;
- Les constructions nouvelles à destination industrielle autres que celles définies à l'article Ud 2 ;

- Les constructions nouvelles à destination de commerce de détail autres que celles définies à l'article Ud 2;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) à l'exception des bungalows à usage professionnel (dans le cadre de travaux en cours, de chantier) ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ;
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux divers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ud 1 sont admises dans le respect des articles du règlement de la zone Ud et à condition de ne présenter aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur.

Sont admis sous conditions :

- L'extension et la rénovation des constructions liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU, incompatible avec le caractère et la vocation du secteur (notamment les activités industrielles) aux conditions cumulatives suivantes :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - que l'importance ne modifie pas le caractère du secteur,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
- L'extension et la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions de la règle générale en matière d'implantation, d'emprise au sol ou de hauteur, sous réserve de ne pas accentuer le non-respect de la règle générale ;
- L'extension limitée des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que ceux-ci contribuent à la modernisation, l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique du bâtiment ainsi que l'accessibilité du site ;
- La construction de nouveaux bâtiments à destination d'artisanat et de commerce de détail est autorisée, dès lors que ceux-ci répondent aux conditions cumulatives suivantes, c'est-à-dire qu'ils:
 - s'inscrivent en complémentarité avec la centralité ;
 - soient déconnectés des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
 - s'inscrivent dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
 - ne favorisent pas l'émergence d'un nouvel ensemble commercial ;
 - soient réalisés dans le cadre de projets d'ampleur restreinte et de récurrence exceptionnelle ;
 - soient destinés aux besoins de la population communale ;
- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par logement par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU ;

- La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone Ud, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.
- Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

Le stationnement isolé de caravanes est réglementé sur l'ensemble de la commune (voir à ce propos l'arrêté du maire en annexe du présent règlement).

ARTICLE Ud 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONELLE

Sans objet.

SECTION	II-	CARACTERISTIQUES	URBAINES,	ARCHITECTURALES,
			ENVIRONNEMENTALES	ET PAYSAGERES

ARTICLE Ud 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

4.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

4.1.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement des voies publiques ou privées**, ouvertes à la circulation automobile
- **Soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,

qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dans tous les cas, **les portes d'accès aux garages (ainsi que les car-ports et préaux destinés au stationnement des véhicules) des constructions d'habitation individuelle devront présenter un recul minimal de 5 mètres** par rapport à l'alignement de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.

4.1.2 - Dispositions particulières

- Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 3 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.
- Dans le cas d'opérations groupées ou d'habitat collectif, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 2,5 mètres en retrait de l'alignement.

- **Les ouvrages** techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait différent à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Les extensions, réhabilitations, surélévations de constructions existantes ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, ou la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre qui n'était pas implanté selon la règle générale, sont autorisées, dès lors qu'elles ne conduisent pas à aggraver le non-respect de celle-ci ;
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé (par le gestionnaire de voirie) en cas de problèmes de visibilité / sécurité.

Les dispositions générales de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

4.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes, espaces verts, équipements publics, ...).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées **soit en limite soit à une distance minimale de 3 mètres** en retrait de la limite.

Les bâtiments et abris de jardin annexes à l'habitation doivent être édifiés à une distance minimale de 1,50 mètre en retrait de la limite avec un accompagnement végétal.

4.3 - Voies ferrées :

4.3.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un **minimum de 2 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée**.

Par limite d'emprise il faut entendre, l'arête supérieure du déblai, ou l'arête inférieure du remblai, ou le bord extérieur du fossé, suivant que le chemin de fer se situe en déblai, remblai, ou au niveau du terrain limitrophe.

Aucun dépôt de matière inflammable, ni de construction couverte en chaume ne pourront être autorisés à moins de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Les arbres seront implantés à plus de 6 mètres de la limite d'emprise de la voie.

4.3.2 - Dispositions particulières

Les constructions annexes ou les dépôts nécessaires au service d'intérêt collectif ferroviaire peuvent s'implanter avec un retrait inférieur dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne et avec l'avis des services de la SNCF.

ARTICLE Ud 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 - Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en **ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en **ordre discontinu**, en retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales.

Si la construction ne joint pas la limite séparative latérale, les façades latérales doivent en être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

5.2 - Implantation par rapport aux fonds de parcelles

Les constructions doivent être éloignées d'une distance **au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.**

5.3 - Implantation des bâtiments et abris de jardin annexes

Les bâtiments et abris de jardin annexes peuvent être implantés soit en limite ou en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

5.4 - Dispositions particulières

Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés soit en limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres.

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE Ud 6 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ud 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent disposer d'une hauteur différente de celle définie par la règle générale, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

7.1 - Hauteur à l'égout ou à l'acrotère

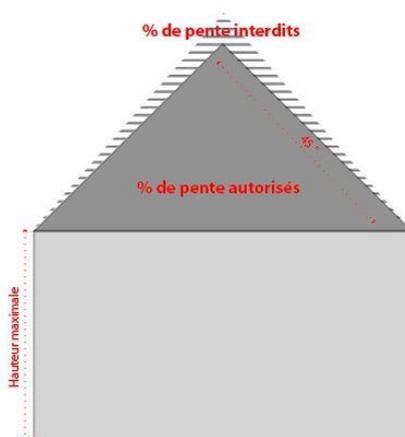
7.1.1. A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurée depuis l'alignement :

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Nombre d'étages droits	R + 2
Hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère	9 m

Toute construction élevée au-delà de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit, et ce, dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

Schéma explicatif de la règle



Cette disposition ne s'applique pas aux façades latérales, ni aux lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

Bâtiments et abris de jardin annexes : la hauteur absolue est limitée à 3,50 m.

7.1.2. Au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée depuis l'alignement ou la marge de recul imposée de 3 mètres :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**.
- Un angle de 45° est tracé par rapport à ce(s) point(s) ; La hauteur autorisée ne doit pas dépasser le gabarit ;
- La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à **9 mètres (R+2) et ne peut en aucun cas dépasser cette hauteur, y compris si l'application de la règle de gabarit le permettrait.**

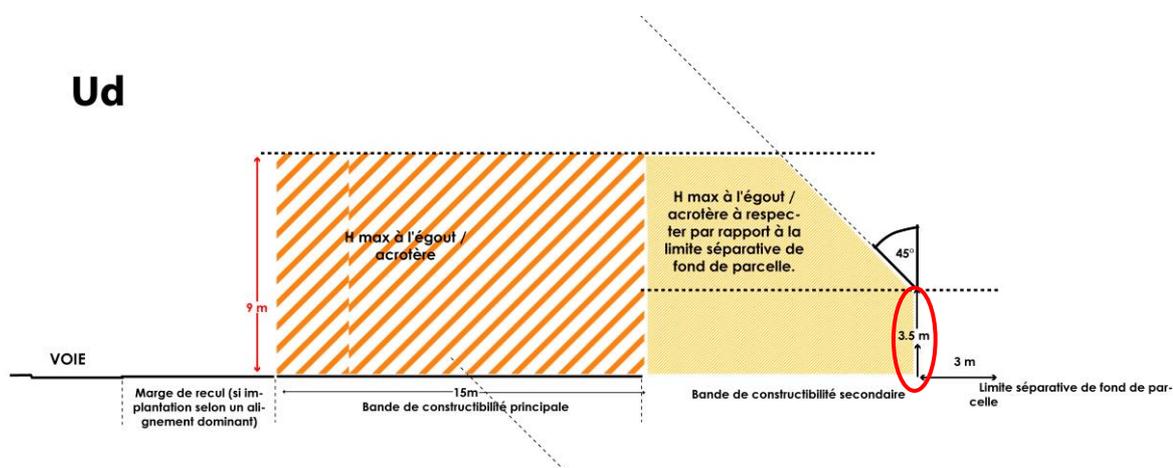


Illustration de la règle de hauteur en zone Ud (vue en coupe) → cas par rapport à la limite de fond de parcelle.

NB : pour les limites séparatives latérales, les 3.50 mètres de hauteur (cf. cercle rouge) sont mesurés directement sur la limite et non en retrait de 3 mètres de celle-ci, comme cela est le cas pour la limite séparative de fond de parcelle.

7.2 - Cas particuliers

Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments existants, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Les extensions, rénovations... des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur dépasse la hauteur maximale fixée par la règle générale ci-dessus sont autorisées dès lors qu'elles ne conduisent pas à aggraver le non-respect de celle-ci.

ARTICLE Ud 8: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

8.1 - Aspect général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les aménagements de vitrine commerciale doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

8.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

8.3 - Couvertures - Toitures

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Le couvremment des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

8.4 – Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

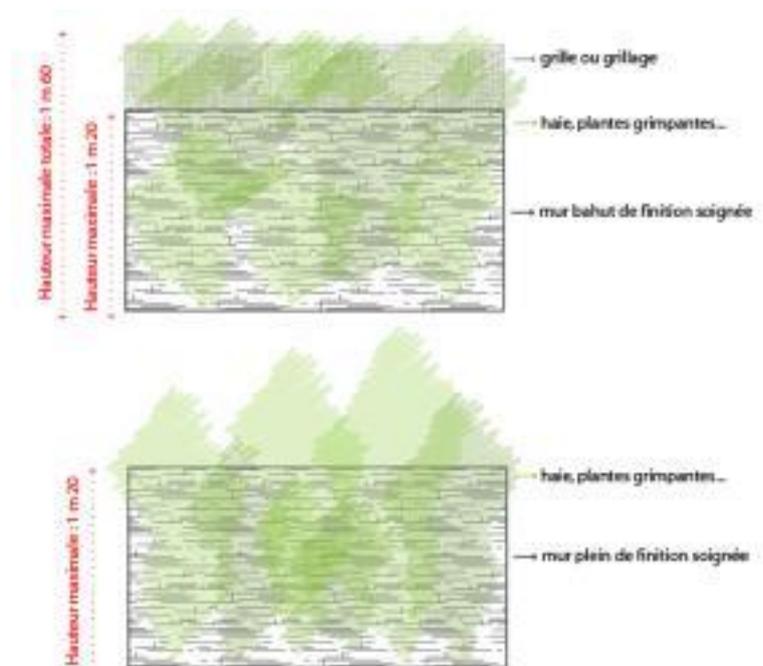
La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (5 mètres maximum) sont autorisés.

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées.

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

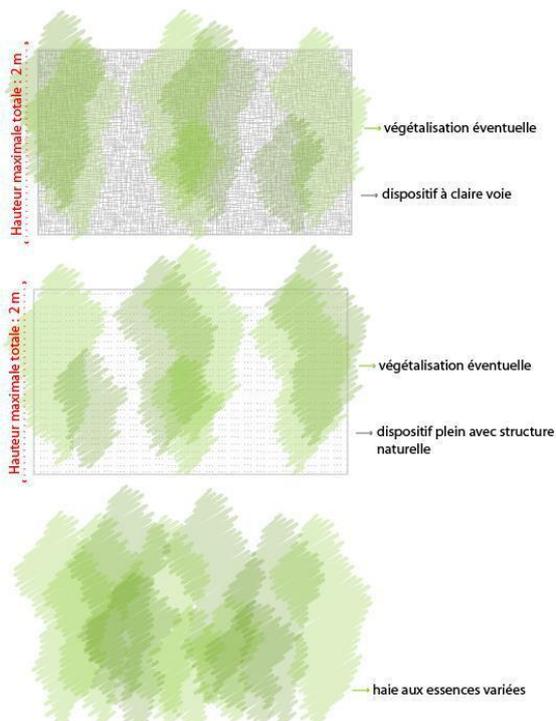
- d'un mur bahut, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé...) d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté :
 - soit d'un dispositif à claire-voie de type grille de serrurerie doublée éventuellement de festonnage ponctuel ;
 - soit d'un grillage, doublé éventuellement d'une structure naturelle pleine, de type brande de bruyères, cannisses en bambous... mais ponctuelle



Le tout ne devant pas dépasser 1.60 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).

- d'un mur plein, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé) d'une hauteur maximale de 1.20 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).

Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.



Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- d'un dispositif à claire voie (grillage ou ganivelle) pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres** ;
- d'un dispositif plein en structure naturelle (panneaux de bois), pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres** ;
- d'une haie d'essences variées (liste non exhaustive en annexe) ou de saules tressés.

8.5 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou être intégrés architecturalement et en harmonie au bâti principal et en prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

8.6 - Eléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur

Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Les travaux de restauration, d'extension et d'aménagement (dans le cas de changement de destination ou non) doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle, de la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments. Chaque bâtiment est précisément localisé en annexe du présent règlement, assorti de recommandations, et le cas échéant, de prescriptions, architecturales (voir Annexe : recensement du patrimoine architectural).

ARTICLE Ud 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

9.1 - Règles générales

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30% de la surface de l'unité foncière. Parmi ces espaces libres, 20 % de la surface de l'unité foncière seront aménagés en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Les haies seront composées d'arbustes d'essences variées, comportant un minimum de 3 essences locales.

Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Les surfaces de stationnement de plus de 250 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les reculs par rapport à l'alignement, dans la bande comprise entre l'alignement et 3 m, devront être végétalisés et **dans une proportion de 50% minimum**. Pour atteindre cet objectif, il est possible de mettre en œuvre des revêtements perméables pour la réalisation des stationnements (dalles alvéolées, pavés disjoints, dalle à engazonner, enrobé perméable..).

Les lotissements et opérations groupées, postérieurs à la date d'approbation du PLU, d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.

Les plantations existantes seront conservées. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé. Dans les espaces de "plantation à créer et à préserver" mentionnés aux documents graphiques du règlement, les constructions sont interdites à l'exception des abris de jardins dans la limite d'une surface maximum de 9 m². Les aménagements de stationnements, de voies, ..., sont autorisés à condition qu'ils ne mettent pas en péril le caractère végétal de l'espace.

L'emploi de revêtements perméables sera privilégié afin de contribuer à la qualité des espaces et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

9.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les haies bocagères, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les parcs, les pièces d'eau et les boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés avec des légendes spécifiques sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi ces éléments peuvent être déplacés, remplacés, pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ... les parcs peuvent être recomposés ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée. Dans ce cas des plantations nouvelles pourront être exigées pour respecter le caractère du lieu.

ARTICLE Ud 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé au minimum :

10.1 - Habitat collectif

Deux places par logement, plus une place sur espaces communs par tranche de 300 m² de surface de plancher

Dans le cas d'opérations d'habitations de plus de 20 logements au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert sous jardin ou sous immeuble.

10.2 - Habitat individuel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'éviter le stationnement sur la voie publique : **deux places de stationnement par logement** doivent être aménagées sur le terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération groupée.

En cas d'opération d'ensemble, devront en sus être aménagées des places sur espaces communs, à raison d'une place pour 3 logements créés.

10.3 - Constructions à usage de bureau, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'équipements d'intérêt collectif et services publics (y compris les bâtiments publics)

Bureaux et services

Une place par 20 m² de surface de plancher.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit être évalué en fonction de la fréquentation, du nombre de places disponibles à proximité, y compris en vue de leur mutualisation et du taux d'occupation estimé.

10.4 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les stationnements des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

10.5 – Artisanat et commerce de détail

Une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

10.6. – Restauration, hébergement hôtelier et touristique

Hôtels et restaurants : Une place de stationnement pour 1 chambre. Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

10.7 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale, juridique ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, s'il réalise ou acquiert à moins de 300m de l'opération dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites, si les conditions prévues à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme sont remplies (obtention d'une concession dans un parc public de stationnement, acquisition de places).

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE Ud 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones).

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ud 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

12.1 - Accès

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.2 – Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ud 13 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

13.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2 - Assainissement

13.2.1 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones).

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Extrait du rapport de présentation

« Caractère du secteur :

Le secteur Ue correspond à des quartiers périphériques au centre-ville où prédominent l'habitat sous diverses formes (habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel), des commerces, des services, des bureaux, des équipements collectifs et des activités peu nuisantes. Les opérations les plus récentes sont intégrées au sein de cette zone Ue (exemple de la ZAC du Prieuré).

Le secteur Ue se caractérise par :

- Une densité plus faible que le centre ancien, notamment concernant les hauteurs ;
- La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies, mais pouvant s'installer progressivement à l'alignement ;
- La présence d'opérations d'habitations collectives et individuelles ;
- La présence d'activités commerciales, de bureaux, de services et d'équipements collectifs ;
- La mise en œuvre progressive d'opérations de densification.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur Ue est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération en accueillant l'habitat sous diverses formes (collectifs, habitats groupés ou pavillonnaires) ainsi que les activités compatibles avec celui-ci, et de permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce.

Le secteur a également vocation à recevoir des opérations de densification spontanée. »

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particulier sont interdits :

- La création de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'incompatibilité avec la bonne tenue des quartiers d'habitation voisins ;
- Les constructions nouvelles agricoles et forestières ainsi que les installations d'élevage ;
- Les constructions nouvelles à destination industrielle autres que celles définies à l'article Ue 2 ;
- Les constructions nouvelles à destination de commerce de détail autres que celles définies à l'article Ue 2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;

- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) à l'exception des bungalows à usage professionnel (dans le cadre de travaux en cours de chantier) ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...)
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux divers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ue 1 sont admises dans le respect des articles du règlement de la zone Ue et à condition de ne présenter aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur.

Sont admis sous conditions :

- L'extension et la rénovation des constructions liées à une activité existante incompatible avec le caractère et la vocation du secteur (notamment les activités industrielles) aux conditions cumulatives suivantes :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - que l'importance ne modifie pas le caractère du secteur,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
- L'extension et la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions de la règle générale en matière d'implantation, d'emprise au sol ou de hauteur, sous réserve de ne pas accentuer le non-respect de la règle générale ;
- L'extension limitée des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que ceux-ci contribuent à la modernisation, l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique du bâtiment ainsi que l'accessibilité du site ;
- La construction de nouveaux bâtiments à destination d'artisanat et de commerce de détail est autorisée, dès lors que ceux-ci répondent aux conditions cumulatives suivantes, c'est-à-dire qu'ils :
 - s'inscrivent en complémentarité avec la centralité ;
 - soient déconnectés des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
 - s'inscrivent dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
 - ne favorisent pas l'émergence d'un nouvel ensemble commercial ;
 - soient réalisés dans le cadre de projets d'ampleur restreinte et de récurrence exceptionnelle ;
 - soient destinés aux besoins de la population communale ;
- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par logement par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU ;
- La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone Ue, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.
- Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale,

Le stationnement isolé de caravanes est réglementé sur l'ensemble de la commune (voir à ce propos l'arrêté du maire en annexe du présent règlement).

ARTICLE Ue 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONELLE

Sans objet.

SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE Ue 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

4.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

4.1.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement** des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ;
- **Soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ;

qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dans tous les cas, **les portes d'accès aux garages (ainsi que les car-ports et préaux destinés au stationnement des véhicules) des constructions d'habitation individuelle devront présenter un recul minimal de 5 mètres** par rapport à l'alignement de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.

4.1.2 - Dispositions particulières

- Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 3 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.
- Dans le cas d'opérations groupées ou d'habitat collectif, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 2,5 mètres en retrait de l'alignement.
- **Les ouvrages** techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait différent à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle

générale, ou pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre qui n'était pas implanté selon la règle générale,

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé (par le gestionnaire de voirie) en cas de problèmes de visibilité / sécurité.

Les dispositions générales de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

4.1.3 – Axes structurants

Le long des axes structurants définis au plan de zonage du PLU, les nouvelles constructions devront proposer une implantation cohérente au regard des constructions voisines dans le but de garantir une bonne insertion paysagère des volumes de ces nouvelles constructions.

4.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes, espaces verts, équipements publics, ...).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées **soit en limite soit à une distance minimale de 3 mètres** en retrait de la limite.

Les bâtiments et abris de jardin annexes à l'habitation doivent être édifiés à une distance minimale de 1,50 mètre en retrait de la limite avec un accompagnement végétal.

4.3 - Voies ferrées :

4.3.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un **minimum de 2 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée**.

Par limite d'emprise il faut entendre, l'arête supérieure du déblai, ou l'arête inférieure du remblai, ou le bord extérieur du fossé, suivant que le chemin de fer se situe en déblai, remblai, ou au niveau du terrain limitrophe.

Aucun dépôt de matière inflammable, ni de construction couverte en chaume ne pourront être autorisés à moins de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Les arbres seront implantés à plus de 6 mètres de la limite d'emprise de la voie.

4.3.2 - Dispositions particulières

Les constructions annexes ou les dépôts nécessaires au service d'intérêt collectif ferroviaire peuvent s'implanter avec un retrait inférieur dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne et avec l'avis des services de la SNCF.

ARTICLE Ue 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 - Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en **ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en **ordre discontinu**, en retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales.

Si la construction ne joint pas la limite séparative latérale, les façades latérales doivent en être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

5.2 - Implantation par rapport aux fonds de parcelles

Les constructions doivent être éloignées d'une distance **au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.**

5.3 - Implantation des bâtiments et abris de jardin annexes

Les bâtiments et abris de jardin annexes peuvent être implantés soit en limite ou en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

5.4 - Dispositions particulières

Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés soit en limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres.

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE Ue 6 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ue 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent disposer d'une hauteur différente de celle définie par la règle générale, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

7.1 - Hauteur à l'égout ou à l'acrotère

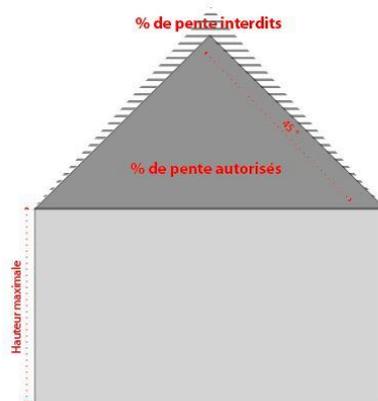
7.1.1. A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurée depuis l'alignement :

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Nombre d'étages droits	R + 1
Hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère	7 m

Toute construction élevée au-delà de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit, et ce, dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

Schéma explicatif de la règle



Cette disposition ne s'applique pas aux façades latérales, ni aux lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

Bâtiments et abris de jardin annexes : la hauteur absolue est limitée à 3,50 m.

7.1.2. Au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée depuis l'alignement ou la marge de recul imposée de 3 mètres :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**.
- Un angle de 45° est tracé par rapport à ce(s) point(s) ; La hauteur autorisée ne doit pas dépasser le gabarit ;
- La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à **7 mètres (R+2) et ne peut en aucun cas dépasser cette hauteur, y compris si l'application de la règle de gabarit le permettait.**

Ue

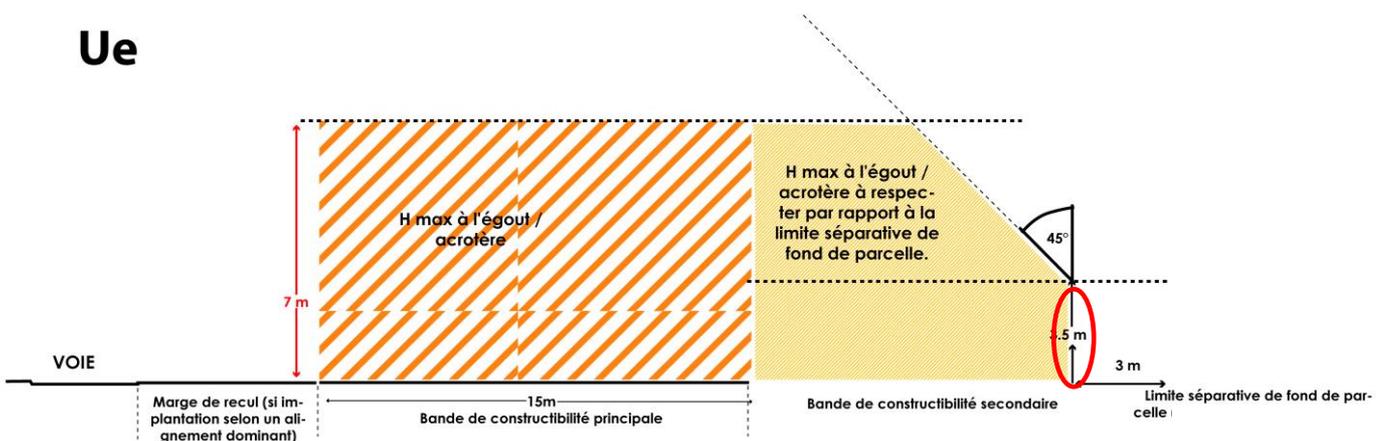


Illustration de la règle de hauteur en zone Ue (vue en coupe) → cas par rapport à la limite de fond de parcelle

NB : pour les limites séparatives latérales, les 3.50 mètres de hauteur (cf. cercle rouge) sont mesurés directement sur la limite et non en retrait de 3 mètres de celle-ci, comme cela est le cas pour la limite séparative de fond de parcelle.

Bâtiments et abris de jardin annexes : la hauteur absolue est limitée à 3,50 m.

7.2 - Cas particuliers

Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments existants, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Les extensions, rénovations... des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur dépasse la hauteur maximale fixée par la règle générale ci-dessus sont autorisées dès lors qu'elles ne conduisent pas à aggraver le non-respect de celle-ci.

Le long des axes structurants identifiés spécifiquement aux documents graphiques et listés en annexe du présent règlement, des hauteurs maximales à l'égout du toit ou l'acrotère supérieures à la règle générale peuvent être autorisées dans une bande mesurée depuis l'axe de la voie et figurant aux documents graphiques du règlement (bande de 40 ou 50 mètres).

ARTICLE Ue 8: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

8.1 - Aspect général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les aménagements de vitrine commerciale doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

8.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

8.3 - Couvertures - Toitures

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

8.4 – Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (5 mètres maximum) sont autorisés.

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées.

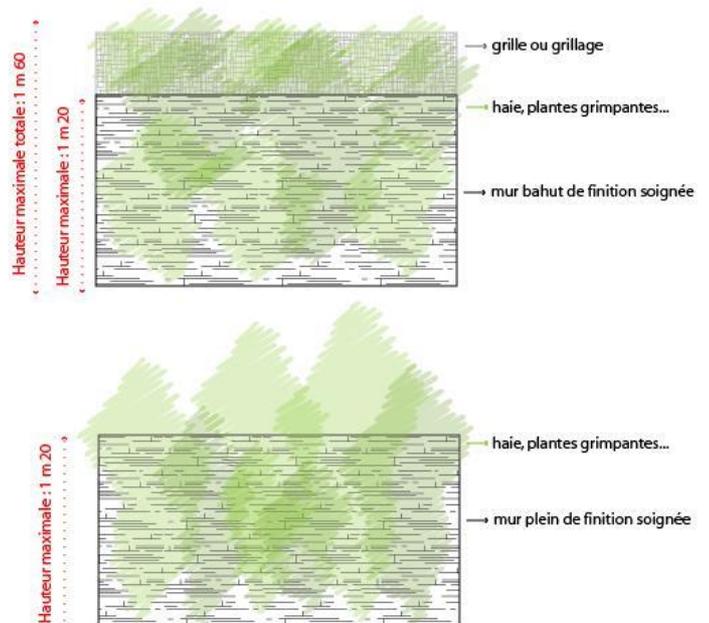
En dehors du Périmètre de veille architecturale et patrimoniale, matérialisé aux documents graphiques du règlement :

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

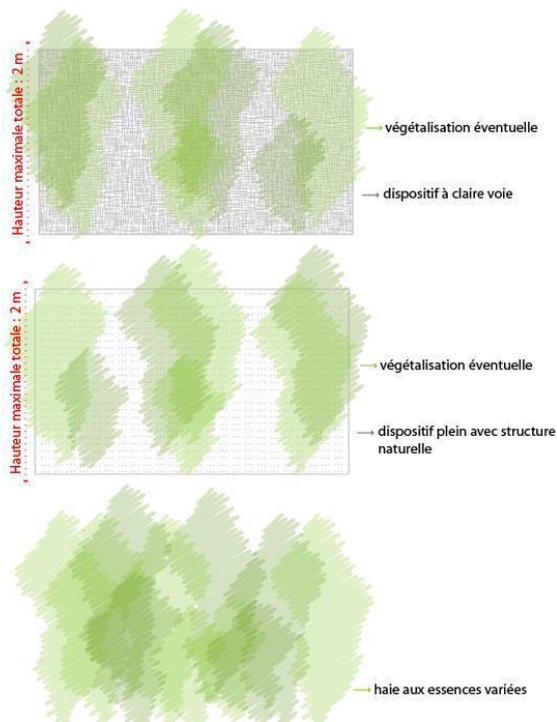
- d'un mur bahut, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé...) d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté :
 - soit d'un dispositif à claire-voie de type grille de serrurerie doublée éventuellement de festonnage ponctuel ;
 - soit d'un grillage, doublé éventuellement d'une structure naturelle pleine, de type brande de bruyère, canisses en bambous... mais ponctuelle

Le tout ne devant pas dépasser 1.60 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).

- d'un mur plein, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé) d'une hauteur maximale de 1.20 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).



Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.



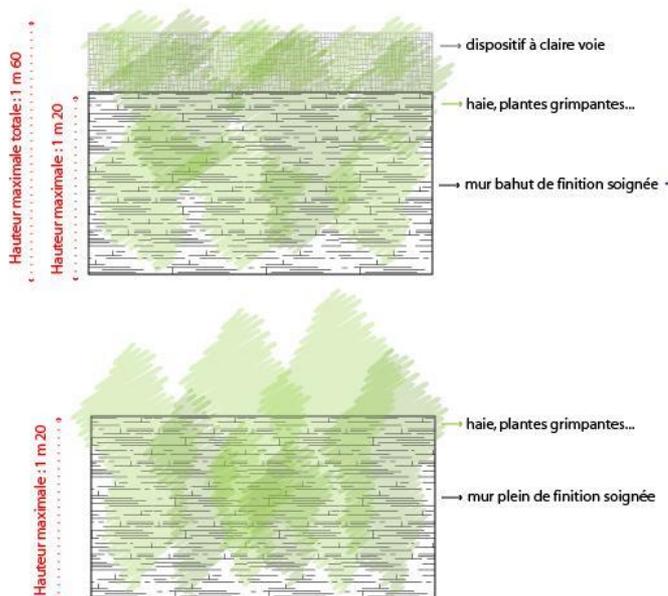
Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- d'un dispositif à claire voie (grillage ou ganivelle) pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres** ;
- d'un dispositif plein en structure naturelle (panneaux de bois), pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres** ;
- d'une haie d'essences variées (liste non exhaustive en annexe) ou de saules tressés.

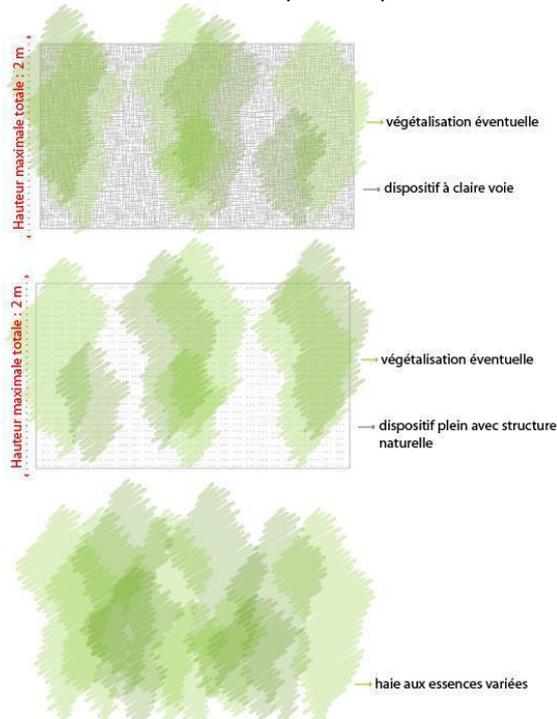
A l'intérieur du Périmètre de veille architecturale et patrimoniale, matérialisé aux documents graphiques du règlement :

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- d'un mur bahut, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé...) d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille de serrurerie doublée éventuellement de festonnage ponctuel, **le tout ne devant pas dépasser 1.60 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).**
- d'un mur plein, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé) d'une **hauteur maximale de 1.20 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).**



Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.



Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- d'un dispositif à claire voie (grillage) pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres** ;
- d'un dispositif plein en structure naturelle (panneaux de bois), pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres** ;
- d'une haie d'essences variées (liste non exhaustive en annexe) ou de saules tressés.

En front urbain (contiguïté avec zone A et N), les haies végétales multispécifiques d'essences locales et ornementales, avec un minimum de 3 essences locales, sont imposées. Les haies seront plantées d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre tous les 10 mètres. Les clôtures minérales sont interdites.

Le choix des essences à planter pourra être réalisé dans la liste fournie en annexe.

Dans les lotissements et opérations groupées, le type de clôture pourra être différent, il devra faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou au plan d'aménagement.

8.5 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou être intégrée architecturalement et en harmonie au bâti principal et en prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

8.6 - Eléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur

Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Les travaux de restauration, d'extension et d'aménagement (dans le cas de changement de destination ou non) doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle, de la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments. Chaque bâtiment est précisément localisé en annexe du présent règlement, assorti de recommandations, et le cas échéant, de prescriptions, architecturales (voir Annexe : recensement du patrimoine architectural).

ARTICLE Ue 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

9.1 - Règles générales

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière. Parmi ces espaces libres, 20 % de la surface de l'unité foncière seront aménagés en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Les haies seront composées d'arbustes d'essences variées, comportant un minimum de 3 essences locales.

Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Les surfaces de stationnement de plus de 250 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les reculs par rapport à l'alignement, dans la bande comprise entre l'alignement et 3 m, devront être végétalisés et **dans une proportion de 50% minimum**. Pour atteindre cet objectif, il est possible de mettre en œuvre des revêtements perméables pour la réalisation des stationnements (dalles alvéolées, pavés disjoints, dalle à engazonner, enrobé perméable...).

Les lotissements et opérations groupées, postérieurs à la date d'approbation du PLU, d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.

Les plantations existantes seront conservées. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Dans les espaces de "plantation à créer et à préserver" mentionnés aux documents graphiques du règlement, les constructions sont interdites à l'exception des abris de jardins dans la limite d'une surface maximum de 9 m². Les aménagements de stationnements, de voies, ..., sont autorisés à condition qu'ils ne mettent pas en péril le caractère végétal de l'espace.

L'emploi de revêtements perméables sera privilégié afin de contribuer à la qualité des espaces et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

9.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les haies bocagères, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les parcs, les pièces d'eau et les boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés avec des légendes spécifiques sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi ces éléments peuvent être déplacés, remplacés, pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ... les parcs peuvent être recomposés ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée. Dans ce cas des plantations nouvelles pourront être exigées pour respecter le caractère du lieu.

ARTICLE Ue 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé au minimum :

10.1 - Habitat collectif

Deux places par logement, plus une place sur espaces communs par tranche de 300 m² de surface de plancher

Dans le cas d'opérations d'habitations de plus de 20 logements au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert sous jardin ou sous immeuble.

10.2 - Habitat individuel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'éviter le stationnement sur la voie publique : **deux places de stationnement par logement** doivent être aménagées sur le terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération groupée.

En cas d'opération d'ensemble, devront en sus être aménagées des places sur espaces communs, à raison d'une place pour 3 logements créés.

10.3 - Constructions à usage de bureau, de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'équipements d'intérêt collectif et services publics (y compris les bâtiments publics)

Bureaux et services

Une place par 20 m² de surface de plancher.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit être évalué en fonction de la fréquentation, du nombre de places disponibles à proximité, y compris en vue de leur mutualisation et du taux d'occupation estimé.

10.4 – Artisanat et commerce de détail

Une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

10.5. – Restauration, hébergement hôtelier et touristique

Hôtels et restaurants : Une place de stationnement pour 1 chambre. Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

10.6 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale, juridique ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, s'il réalise ou acquiert à moins de 300m de l'opération dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites, si les conditions prévues à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme sont remplies (obtention d'une concession dans un parc public de stationnement, acquisition de places).

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE Ue 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ue 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

12.1 - Accès

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.2 – Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ue 13 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

13.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2 - Assainissement

13.2.1 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uv

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère du secteur :

Le secteur Uv correspond aux secteurs villageois traditionnels à dominante d'habitat individuel. Ces secteurs villageois peuvent être dissociés physiquement du centre-ville ou avoir été rattrapés par l'urbanisation de ce dernier. Il concerne les villages de la Moinerie, du Champ Michel, le noyau villageois des Forges ainsi que l'îlot compris entre la rue Geffrault, la rue de Brécé et la rue du Pâtis Simon.

Le secteur Uv se caractérise par :

- une prédominance du bâti ancien regroupé, relativement dense, implanté à l'alignement ou à proximité des voies
- un habitat n'excédant généralement pas deux niveaux (rez de chaussée + combles) ;
- dans certains cas des constructions pavillonnaires implantées en retrait de l'alignement ;
- un certain caractère et une certaine unité architecturale avec la présence d'édifices témoins de l'architecture traditionnelle.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- d'affirmer la fonction résidentielle des villages (y compris anciens noyaux villageois rattrapés par l'urbanisation de l'agglomération),
- de permettre une évolution du tissu villageois pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement,
- tout en préservant l'ensemble des éléments contribuant à l'identité et à la qualité du lieu (patrimoine naturel et bâti). »

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE Uv 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particulier sont interdits :

- La création de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'incompatibilité avec la bonne tenue des quartiers d'habitation voisins ;
- Les constructions nouvelles agricoles et forestières ainsi que les installations d'élevage ;
- Les constructions nouvelles à destination artisanale, industrielle et d'entrepôts ;
- Les constructions nouvelles à destination de commerce de détail en dehors des cas définis à l'article Uv 2 ;

- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) à l'exception des bungalows à usage professionnel (dans le cadre de travaux en cours de chantier) ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ;
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux divers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Uv 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Uv 1 sont admises dans le respect du règlement de la zone Uv et à condition de ne présenter aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur.

Sont admis sous conditions :

- L'extension et la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions de la règle générale en matière d'implantation, d'emprise au sol ou de hauteur, sous réserve de ne pas accentuer le non-respect de la règle générale ;
- L'extension limitée des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que ceux-ci contribuent à la modernisation, l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique du bâtiment ainsi que l'accessibilité du site ;
- La construction de nouveaux bâtiments à destination d'artisanat et de commerce de détail est autorisée, dès lors que ceux-ci répondent aux conditions cumulatives suivantes, c'est-à-dire qu'ils:
 - s'inscrivent en complémentarité avec la centralité ;
 - soient déconnectés des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
 - s'inscrivent dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
 - ne favorisent pas l'émergence d'un nouvel ensemble commercial ;
 - soient réalisés dans le cadre de projets d'ampleur restreinte et de récurrence exceptionnelle ;
 - soient destinés aux besoins de la population communale ;
- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par logement par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU ;
- La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, nonobstant les dispositions du règlement de la zone Uv, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.
- Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale,

Le stationnement isolé de caravanes est réglementé sur l'ensemble de la commune (voir à ce propos l'arrêté du maire en annexe du présent règlement).

ARTICLE Uv 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE Uv 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

4.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles doivent être implantées **en harmonie avec les constructions voisines** existantes. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues les constructions doivent être implantées sur chacune des voies de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes.

4.1.1 - Règle générale

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, **à l'alignement** par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

4.1.2 - Dispositions particulières

Toutefois, une implantation en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- si une construction existante contiguë et en bon état n'est pas implantée à l'alignement, la nouvelle construction peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants pour favoriser une meilleure continuité des volumes. Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait important il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades (porche, mur plein surmonté ou non d'une grille, ...) ;
- lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état, son implantation doit être telle qu'un raccordement satisfaisant soit assuré avec les constructions existantes. Dans ce cas il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades (porche, mur plein surmonté ou non d'une grille, ...) ;
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, ...), une implantation avec un recul minimum de 2 mètres pourra être autorisée à condition que la forme urbaine créée respecte l'harmonie générale et la typologie du centre ancien (regroupement ou front bâti, effet de continuité visuelle des façades, ...).
- lorsque la largeur de façade sur rue ne permet pas une implantation à l'alignement (cas de parcelle en drapeau ou en cœur d'îlot), l'implantation n'est pas réglementée.
- lorsque le projet concerne un balcon, le débord de celui-ci sur le domaine public ne pourra excéder 80 cm.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé (par le gestionnaire de voirie) en cas de problèmes de visibilité / sécurité.

Les dispositions générales de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter en recul de l'alignement à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

4.1.3 – Axes structurants

Le long des axes structurants définis au plan de zonage du PLU, les nouvelles constructions devront proposer une implantation cohérente au regard des constructions voisines dans le but de garantir une bonne insertion paysagère des volumes de ces nouvelles constructions.

4.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes, espaces verts, équipements publics, ...).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées **soit en limite soit à une distance minimale de 3 mètres** en retrait de la limite.

Les bâtiments et abris de jardin annexes à l'habitation doivent être édifiés à une distance minimale de 1,50 mètre en retrait de la limite avec un accompagnement végétal.

ARTICLE Uv 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 - Implantation par rapport aux limites latérales

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

5.2 - Implantation par rapport aux fonds de parcelles

Les constructions doivent être éloignées d'une distance **au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.**

5.3 - Implantation des bâtiments et abris de jardin annexes

Les bâtiments et abris de jardin annexes peuvent être implantés soit en limite ou en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

5.4 – Dispositions particulières

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter différemment à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

ARTICLE Uv 6 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Uv 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent disposer d'une hauteur différente de celle définie par la règle générale, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

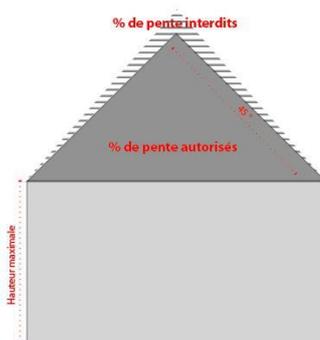
7.1 – Hauteur à l'égout ou à l'acrotère

Les constructions nouvelles ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Type de toiture	En pente (sauf cas particuliers – cf. art. 8.3.)
(Nombre de niveaux droits	R +1
Hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère	6,50 m

Toute construction élevée au-delà de la hauteur à l'égout devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit, et ce, dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

Schéma explicatif de la règle



Cette disposition ne s'applique pas aux façades latérales, ni aux lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

Bâtiments et abris de jardin annexes : la hauteur absolue est limitée à 3,50 m.

7.2 - Cas particuliers

Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments existants, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Les extensions, rénovations... des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur dépasse la hauteur maximale fixée par la règle générale ci-dessus sont autorisées dès lors qu'elles ne conduisent pas à aggraver le non-respect de celle-ci.

Le long des axes structurants identifiés spécifiquement aux documents graphiques et listés en annexe du présent règlement, des hauteurs maximales à l'égout ou l'acrotère supérieures à la règle générale peuvent être autorisées dans une bande mesurée depuis l'axe de la voie et figurant aux documents graphiques du règlement (40 ou 50 mètres).

ARTICLE Uv 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

8.1 - Aspect général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les aménagements de vitrine commerciale doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

8.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

Dans le cas de garage ou d'annexe réalisés en façade sur la voie publique, l'aspect des matériaux utilisés doit être identique à ceux du bâtiment principal.

8.3 - Couvertures - Toitures

Les constructions nouvelles en toiture terrasses sont interdites. Seules les extensions en toiture-terrasse sont autorisées, dès lors qu'elles concernent l'extension d'un bâtiment principal déjà construit avec toiture-terrasse.

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Dans le cas de la réalisation d'extension à la construction principale disposant d'une toiture à pente, l'extension devra disposer d'une toiture à pente (non nécessairement identique en terme de pente, sens ou matériau de couverture).

8.4 - Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (5 mètres maximum) sont autorisés.

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées.

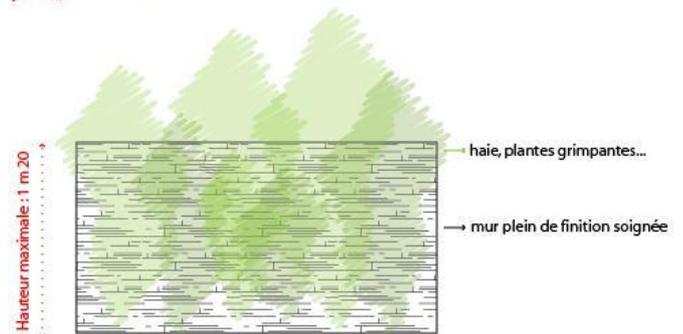
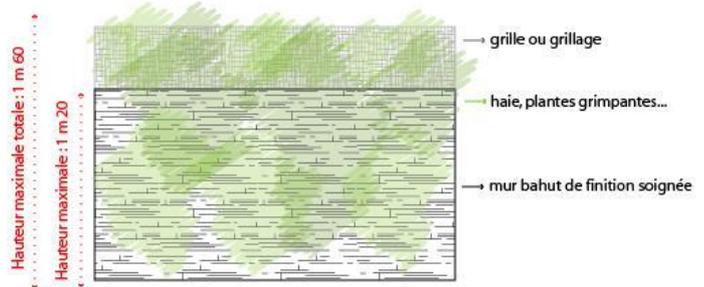
Pour les zones UV de la rue Alexis Geffrault / Rue de Brécé et des Forges uniquement :

En dehors du Périmètre de veille architecturale et patrimoniale, matérialisé aux documents graphiques du règlement :

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

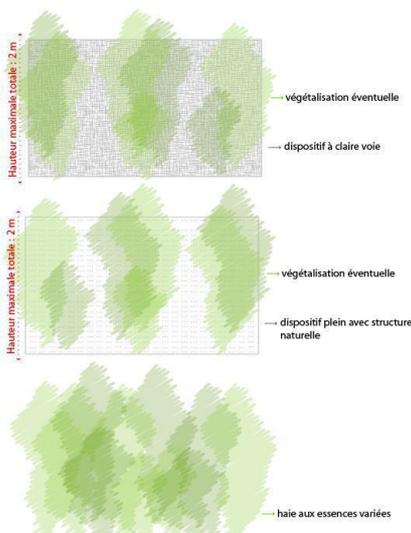
- d'un mur bahut, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé...) d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté :
 - soit d'un dispositif à claire-voie de type grille de serrurerie doublée éventuellement de festonnage ponctuel ;
 - soit d'un grillage, doublé éventuellement d'une structure naturelle pleine, de type brande de bruyère, canisse en bambous..., mais ponctuelle

Le tout ne devant pas dépasser 1.60 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).



- d'un mur plein, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé) d'une

hauteur maximale de 1.20 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).



Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.

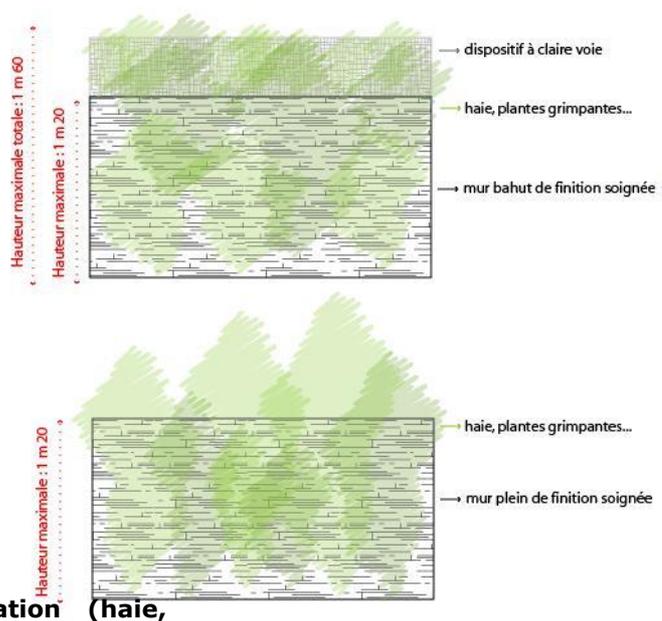
Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- d'un dispositif à claire voie (grillage ou ganivelle) pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres** ;
- d'un dispositif plein en structure naturelle (panneaux de bois), pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres** ;
- d'une haie d'essences variées (liste non exhaustive en annexe) ou de saules tressés.

A l'intérieur du Périmètre de veille architecturale et patrimoniale, matérialisé aux documents graphiques du règlement :

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

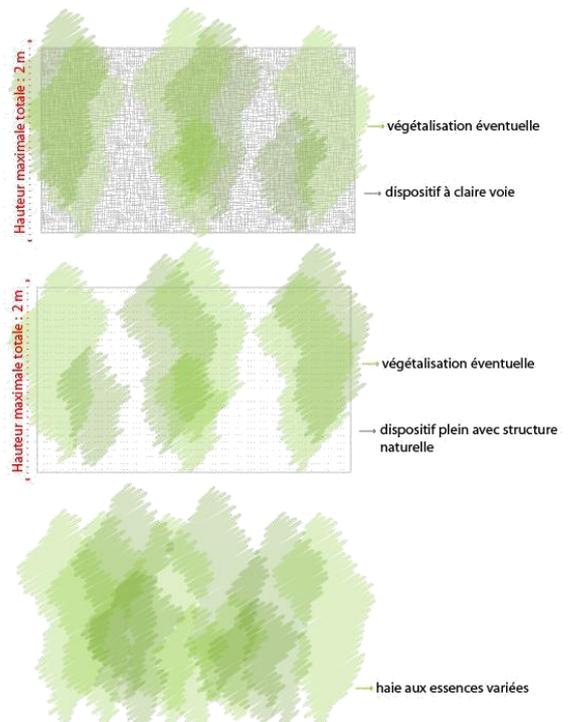
- d'un mur bahut, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé...) d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille de serrurerie doublée éventuellement de festonnage ponctuel, **le tout ne devant pas dépasser 1.60 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...)**.
- d'un mur plein, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé) d'une **hauteur maximale de 1.20 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...)**.



Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.

Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- d'un dispositif à claire voie (grillage) pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres** ;
- d'un dispositif plein en structure naturelle (panneaux de bois), pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une **hauteur maximale de 2 mètres** ;
- d'une haie d'essences variées (liste non exhaustive en annexe) ou de saules tressés.



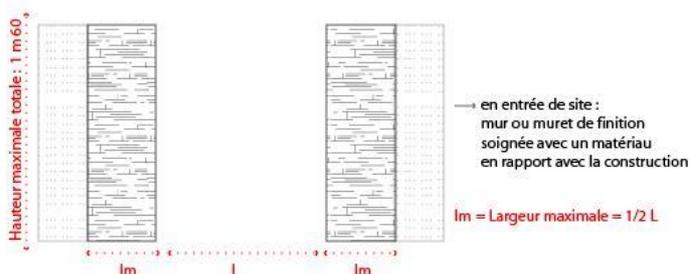
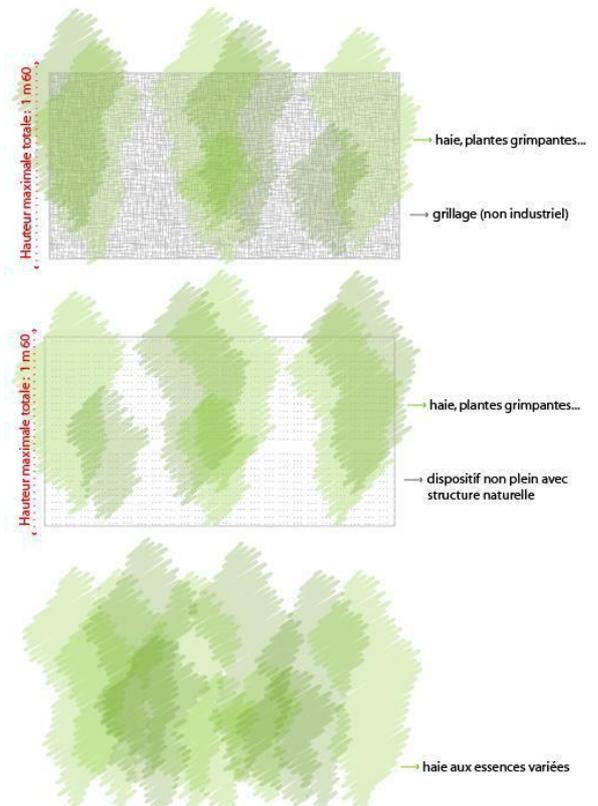
Pour les autres zones UV :

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

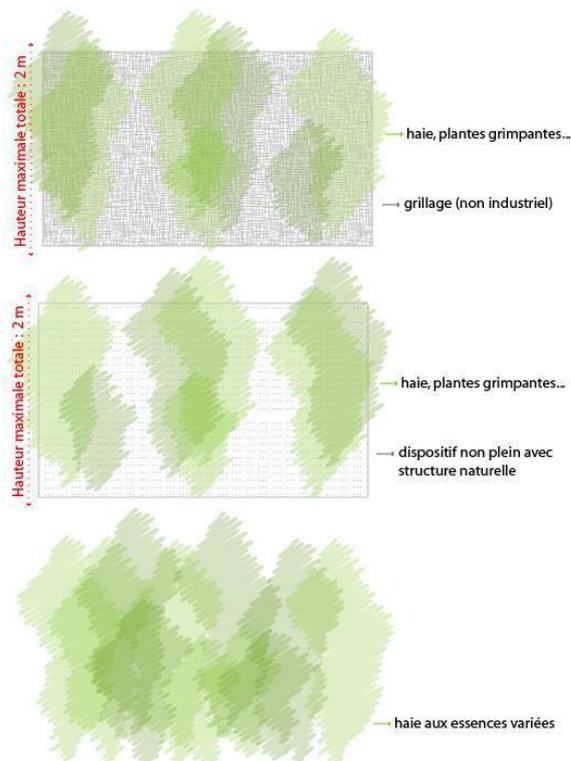
- De structures naturelles, s'insérant dans le paysage, de type clôtures non pleines en bois, ganivelles, saules tressés
- D'un grillage (à l'exclusion des structures de type industriel)
- D'une haie d'essences variées

Le tout n'excédant pas 1.60 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).

Les accès aux propriétés peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 1.60 mètre), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec la construction principale (l'utilisation de matériaux étrangers à la région est interdite). La largeur du mur de chaque côté de l'entrée, ne doit pas excéder la moitié de la largeur de l'accès.



Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.



Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- De structures naturelles (bois), s'insérant dans le paysage, de type clôtures non pleines en bois, ganivelles, saules tressés
- D'un grillage (à l'exclusion des structures de type industriel)
- D'une haie d'essences variées

Le tout n'excédant pas 2 mètres et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).

8.5 - Eléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur

Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Les travaux de restauration, d'extension et d'aménagement (dans le cas de changement de destination ou non) doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle, de la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments. Chaque bâtiment est précisément localisé en annexe du présent règlement, assorti de recommandations, et le cas échéant, de prescriptions, architecturales (voir Annexe : recensement du patrimoine architectural).

ARTICLE Uv 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

9.1 - Règles générales

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière. Parmi ces espaces libres, 10 % de la surface de l'unité foncière seront aménagés en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- de construction dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU est identique à la surface de l'unité foncière ou supérieure à 80%. Dans ce dernier cas, l'espace restant en dehors des accès, devra toutefois être végétalisé.

Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Dans le cas d'implantation de bâti à 2 m minimum de l'alignement, la bande comprise entre le bâti et la voie devra être végétalisée, et dans tous les cas dans une proportion de 50 % minimum.

Les surfaces de stationnement de plus de 250 m² seront divisées par des rangées d'arbres et de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les plantations existantes seront conservées. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé. Dans les espaces de "plantation à créer et à préserver" mentionnés aux documents graphiques du règlement, les constructions sont interdites à l'exception des abris de jardins dans la limite d'une surface maximum de 9 m². Les aménagements de stationnements, de voies, ..., sont autorisés à condition qu'ils ne mettent pas en péril le caractère végétal de l'espace.

L'emploi de revêtements perméables sera privilégié afin de contribuer à la qualité des espaces et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

9.2 - Éléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les haies bocagères, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les parcs, les pièces d'eau et les boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés avec des légendes spécifiques sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi ces éléments peuvent être déplacés, remplacés, pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ... les parcs peuvent être recomposés ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée. Dans ce cas des plantations nouvelles pourront être exigées pour respecter le caractère du lieu.

Les talus à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Leur caractère naturel et paysager doit être préservé. La réalisation d'ouvrages maçonnés (murs de soutènement, ...) et de percements pour des motifs d'accès est interdite. Des dispositifs paysagés sont néanmoins possibles mais pourront être subordonnés à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

ARTICLE Uv 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé au minimum :

10.1 – Habitat collectif

Deux places par logement, plus une place sur espaces communs par tranche de 300 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'opérations d'habitations de plus de 20 logements au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert sous jardin ou sous immeuble.

10.2 - Habitat individuel

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération groupée.

10.3 - Constructions à usage de bureau, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'équipements d'intérêt collectif et services publics (y compris les bâtiments publics)

Bureaux et services :

Bureaux supérieurs à 80 m² de surface de plancher : une place par 20 m² de surface de plancher au-delà de 80 m² (aucune place n'est exigée pour les 80 premiers m² de surface de plancher).

Aucune place n'est exigée pour les bureaux inférieurs à 80 m² de surface de plancher.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit être évalué en fonction de la fréquentation, des places disponibles à proximité, y compris en vue de leur mutualisation et du taux d'occupation estimé.

10.4 – Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les stationnements des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

10.5 – Artisanat et commerce de détail

10.5.1 Supérieurs à 80 m² de surface de plancher : une place par 20 m² de surface de plancher au-delà de 80 m² (aucune place n'est exigée pour les 80 premiers m² de surface de plancher).

10.5.2. Aucune place n'est exigée pour les commerces inférieurs à 80 m² de surface de plancher.

10.6. – Restauration, hébergement hôtelier et touristique

Hôtels et restaurants : Une place de stationnement pour 1 chambre. Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

10.7 - Modalités d'application

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE Uv 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Uv 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

12.1 - Accès

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.2 - Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uv 13 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

13.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2 - Assainissement

13.2.1 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uz

Extrait du rapport de présentation

« Caractère du secteur :

Le secteur Uz correspond à la tranche de la ZAC du Prieuré, affectée essentiellement à l'habitation collective avec de l'habitation individuelle groupée voire isolée.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur Uz est de permettre la poursuite du développement spécifique de ce quartier, en accueillant l'habitat sous diverses formes, mais essentiellement collective ainsi que les activités compatibles avec celui-ci. »

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE Uz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particulier sont interdits :

- La création de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'incompatibilité avec la bonne tenue des quartiers d'habitation voisins ;
- Les constructions nouvelles agricoles et forestières ainsi que les installations d'élevage ;
- Les constructions à destination industrielle autres que celles définies à l'article Uz 2 ;
- Les constructions nouvelles à destination de commerces de détail ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) à l'exception des bungalows à usage professionnel (dans le cadre de travaux en cours, de chantier) ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ;
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux divers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Uz 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Uz 1 sont admises dans le respect des articles du règlement de la zone Uz et à condition de ne présenter

aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur.

Sont admis sous conditions :

- L'extension et la rénovation des constructions liées à une activité existante incompatible avec le caractère et la vocation du secteur (notamment les activités industrielles) aux conditions cumulatives suivantes :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - que l'importance ne modifie pas le caractère du secteur,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
- L'extension et la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions de la règle générale en matière d'implantation, d'emprise au sol ou de hauteur, sous réserve de ne pas accentuer le non-respect de la règle générale ;
- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par logement par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU ;
- La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone Uz, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.

Le stationnement isolé de caravanes est réglementé sur l'ensemble de la commune (voir à ce propos l'arrêté du maire en annexe du présent règlement).

ARTICLE Uz 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE Uz 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

4.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile et autres voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

4.1.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement** des voies ouvertes à la circulation automobile ;

- **Soit en retrait de l'alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ;

qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

4.1.2 - Dispositions particulières

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé (par le gestionnaire de voirie) en cas de problèmes de visibilité / sécurité.
- Les saillies traditionnelles (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminée, encadrements, tablettes, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises,...) ainsi que les balcons ne dépassant pas plus de 0,80 m du nu de la façade, sont autorisés en débord par rapport à l'alignement.

Les installations ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface hors œuvre brute (tels que poteaux, pylônes, candélabres, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, boîtiers de raccordement, etc) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE Uz 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 - Implantation par rapport aux limites latérales

La construction de bâtiments joignant la ou les limites latérales est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite latérale, les façades doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

5.2 - Implantation par rapport aux fonds de parcelles

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de 2 voies, c'est la règle d'implantation par rapport aux limites latérales qui s'applique pour toutes les limites séparatives.

5.2.1 Habitation individuelle

Si la construction ne joint pas la limite de fond de parcelle, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de :

- 6 mètres, s'il s'agit de façades principales (*voir définition des façades principales p 13*),
- 4 mètres, dans les autres cas.

5.2.2 Habitation collective

Si la construction ne joint pas la limite, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère moins 3m ($L = H-3$) avec un minimum de 6m dans le cas d'une habitation collective.

5.3 - Implantation des bâtiments et abris de jardin annexes

Les bâtiments et abris de jardin annexes peuvent être implantés sur la limite de fond de parcelle à condition que la hauteur totale ne soit pas supérieure à 3, 50 mètres.

Un retrait de 1,5m pourra être autorisée ou demandé pour la création ou la conservation d'une haie.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

5.4 - Dispositions particulières

Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres.

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE Uz 6 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE Uz 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent disposer d'une hauteur différente de celle définie par la règle générale, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

7.1 Habitation individuelle

- **Une hauteur maximum de 6 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère des terrasses, en cas de toiture terrasse, mesurée au milieu du mur de façade. Cette règle s'entend hors garde-corps, qui pourront dépasser cette cote à condition de ne pas être réalisés en matériaux pleins ou opaques.
- **Une hauteur maximale au faîtage de 9 m**, mesurée au milieu du mur de façade.
- Dans le cas de toiture à combles, ceux-ci pourront être aménagés.

Nombre d'étages droits	R+1+C
Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère des terrasses	6 m
Hauteur faîtage	9 m

7.2 Habitation collective

- Une **hauteur de 12 m à l'égout** du toit ou de l'acrotère des terrasses au-dessus du plancher du rez-de-chaussée habitable. Dans le cas d'une toiture terrasse cette règle s'entend hors gardes corps, qui pourront dépasser cette cote à condition de ne pas être réalisés en matériaux pleins ou opaques
- Compte tenu de la déclivité du terrain il sera autorisé un dératellement du rez-de-chaussée pour la réalisation de cave ou de parking enterré ou semi-enterré. Dans ce cas, la hauteur maximum de la façade à l'égout du toit ou à l'acrotère des terrasses ne pourra être supérieure à 14 m par rapport au terrain naturel.
- Une **hauteur totale maximum (voir définition p 14) de 14,5 m au-dessus du rez-de-chaussée habitable.**

7.3 Bâtiments et abris de jardin annexes

La hauteur absolue est limitée à 3.50 mètres.

ARTICLE Uz 8: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

8.1 - Aspect général, matériaux, enduits extérieurs

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Les constructions doivent s'intégrer dans le site et respecter la topographie du terrain.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes. Peuvent être interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses,...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les volets roulants faisant saillies par rapport au plan de façade sont interdits.

8.2 - Couvertures - Toitures

Les toitures en terrasse, les toitures à simple ou doubles pentes sont autorisées.

Les toitures à double pente ou à simple pente devront s'inscrire dans un volume maximal de 45° à partir des façades. Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, garde-corps,...).

Excepté pour les vérandas ou verrières dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet.

Les lucarnes dont la longueur cumulée dépasse au total 1/3 de la longueur du toit sont interdites.

Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit.

8.3 – Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

8.3.1 Clôtures sur l'Avenue de Belle-Ile, la rue George Sand et la Promenade du Prieuré

Les clôtures sur voie principale devront être en serrurerie gris anthracite avec lisse plate (identique au garde-corps du cimetière: espacement entre les barreaux, design, couleur). Elles seront d'une hauteur de 1.20 m avec barreaudage. Elles seront disposées en limite de propriété. Elles pourront être doublées d'une haie arbustive basse ou moyenne plantée à 0,50m de la limite de propriété.

Les portillons sont autorisés. Ils devront être obligatoirement de même facture que les clôtures (hauteur, couleur, matériaux, barreaudage).

8.3.2. Clôtures sur les voies secondaires, impasses et sentes piétonnes:

Dans le cas de pose de clôtures, elles seront réalisées en haies de saules tressés, sur terrain privé, à 0,50m de l'axe de la limite de propriété. La haie aura une hauteur maximale de 1,50 mètres. La haie de saules tressés pourra être doublée d'un grillage soudé plastifié noir ou gris anthracite, à maille rectangulaire 10 x 5 cm ou en grillage simple torsion de hauteur 1,20 mètres maximum, implantée en retrait de 0,80m de la limite.

8.3.3. Clôtures sur les limites séparatives :

La clôture devra être implantée sur la limite, en mitoyenneté.

Elles devra :

- soit être en ganivelle de châtaignier de hauteur 1,20 mètres maximum. Elle pourra être doublée d'une haie arbustive moyenne plantée à 0,50m de la limite de propriété.

La ganivelle sera de teinte naturelle.

- soit être en grillage soudé plastifié noir ou gris anthracite à maille rectangulaire 10 x 5 cm ou en grillage simple torsion de hauteur de 1,20 mètres maximum. Elle devra obligatoirement être doublée d'une haie arbustive moyenne plantée à 0,50m de la limite de propriété.

8.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou être intégrés architecturalement et en harmonie au bâti principal et en prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

ARTICLE Uz 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

9.1. Espaces libres

9.1.1 Habitat individuel isolé :

50 % au moins de la surface des espaces libres de toute construction doit faire l'objet d'un traitement végétalisé en pleine terre. Par ailleurs, si le bâtiment principal est en retrait de la voie, au moins 30% de l'espace compris entre la façade et la voie doit faire l'objet d'un traitement végétalisé en pleine terre.

9.1.2. Habitat individuel groupé

40% au moins de la surface des espaces libres de toute construction doit faire l'objet d'un traitement végétalisé en pleine terre.

9.1.3 Habitat collectif

40% de la surface totale de l'unité foncière doit rester libre de toute construction.

20 % au moins de la surface des espaces libres de toute construction doit faire l'objet d'un traitement végétalisé en pleine terre.

Les surfaces de stationnement de plus de 250 m² seront plantées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

9.2 Plantations

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche, même incomplète, de 300 m².

Le traitement végétalisé doit consister en la plantation :

- de haie bocagère ;
- d'alignement d'arbres ;
- de haie au port libre ;
- d'arbres isolés ;
- de groupe d'arbres (verger, bosquets).

Il est recommandé de planter des espèces nécessitant peu d'entretien, avec de faibles besoins d'arrosage. Les haies mono spécifiques sont interdites.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants et de manière à garantir leur conservation. Dans le cas où des arbres empêchent la réalisation d'une construction ou d'une opération d'aménagement, leur abattage est possible, mais ils doivent être remplacés par des sujets de même essence d'une hauteur minimale de 2,5 m.

ARTICLE Uz 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé au minimum :

10.1 - Habitat collectif

- 1 place par logement comportant moins de 4 pièces principales
- 1,5 places par logement comportant 4 pièces principales
- 2 places par logement comportant plus de 4 pièces principales

La moitié au moins de ces places devra être réalisée sous forme de parking couvert (boxes, parking en sous-sol ou en demi sous-sol).

Pour le stationnement des deux-roues non motorisés, 1 m² par logement.

10.2 - Habitat individuel

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain de la construction plus, dans les lotissements ou permis valant division, une place pour 3 logements. Une place de voiture par logement au minimum sera réalisée sous forme de garage couvert, incorporé à l'habitation ou dans un ouvrage indépendant.

10.3 - Constructions à usage de bureau, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'équipements d'intérêt collectif et services publics (y compris les bâtiments publics)

Une place par 40 m² de surface de plancher.

Une place de stationnement deux roues non motorisés pour 80 m² de surface de plancher.

10.4. - Commerces

10.4.1 Commerces courants de proximité : au-delà de 80 m² de surface de plancher à usage commercial, une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 40 m² de surface de plancher à usage commercial ;

10.4.2 Autres commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Une place de stationnement deux roues non motorisés pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE Uz 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Uz 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

12.1 - Accès

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.2 – Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uz 13 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

13.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2 - Assainissement

13.2.1 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère du secteur :

Le secteur Ua correspond aux espaces consacrés au développement des activités économiques majoritairement relatives aux secteurs secondaires et tertiaires.

Le secteur Ua se caractérise par :

- La présence d'activités à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt, commerciale ... ;
- Des bâtiments d'activités aux volumes plus ou moins importants et des espaces de stockage extérieurs ;
- Un parcellaire assez grand et un bâti discontinu construit en retrait des voies.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de permettre l'accueil de nouvelles activités ;
- de rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement,
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités et de tels équipements.
- De permettre l'implantation de nouveaux types de constructions, adaptés aux usages et aux besoins (restauration, hôtels...). »

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des constructions visées à l'article Ua 2 ;
- Les constructions nouvelles à destination agricoles et forestières ainsi que les installations d'élevage ;
- Les constructions nouvelles à destination de commerce de détail en dehors des cas prévus à l'article Ua2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) à l'exception des bungalows à usage professionnel (dans le cadre de travaux en cours de chantier) ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ;
- Les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;

- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux divers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ua 1 sont admises dans le respect des dispositions du règlement de la zone Ua.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination de restauration ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes. Les extensions autorisées ne pourront représenter une emprise au sol supérieure à 30% de l'emprise au sol à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU;
- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par logement par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU ;
- La construction d'un abri de jardin, annexe à une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.
- L'extension et la rénovation des constructions liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU, incompatibles avec le caractère et la vocation du secteur (notamment les activités de commerce de détail) sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - que l'importance ne modifie pas le caractère du secteur,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que l'extension ne représente pas plus de 50% d'emprise au sol de l'existant
 - qu'elles s'inscrivent en complémentarité avec la centralité ;

Le stationnement isolé de caravanes est réglementé sur l'ensemble de la commune (voir à ce propos l'arrêté du maire en annexe du présent règlement).

- Les lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans la liste des Servitudes d'utilité Publiques sont autorisées et peuvent déroger aux règles de prospect et d'implantation définies ci-après.
- Les Ouvrages de Transport d'Electricité HTB sont autorisés et peuvent être modifiés, surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE Ua 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE Ua 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

4.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

4.1.1 - Règle générale

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une **distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

4.1.2 - Dispositions particulières

Dans les lotissements ou dans le cas d'opérations groupées, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 2,5 mètres en retrait de l'alignement.

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

4.1.3 – Axes structurants

Le long des axes structurants définis au plan de zonage du PLU, les nouvelles constructions devront proposer une implantation cohérente au regard des constructions voisines dans le but de garantir une bonne insertion paysagère des volumes de ces nouvelles constructions.

4.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes, espaces verts, équipements publics, ...).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit en limite soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de la limite.

Les bâtiments annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent être édifiés à distance minimale de 1,50 mètre en retrait de la limite, avec un accompagnement végétal.

ARTICLE Ua 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 - Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter :

5.1.1. Implantation par rapport aux limites latérales

- Soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- Soit en ordre discontinu, en retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 5 m.

En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites latérales, la réalisation de murs coupe-feu est obligatoire.

5.1.2 Implantation par rapport au fond de parcelle :

Les constructions doivent être éloignées de 5 mètres minimum de la limite de fond de parcelle.

5.2 - Implantation des bâtiments et abris de jardin annexes aux habitations existantes

Les bâtiments et abris de jardin annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être implantés soit en limite ou en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

5.3 - Dispositions particulières

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE Ua 6 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ua 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions pourra être limitée dans le but d'assurer leur intégration au site.

Bâtiments annexes et abris de jardin liés aux habitations existantes autorisés à l'article 2 : la hauteur absolue est limitée à 3,50 m.

ARTICLE Ua 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

8.1 - Aspect général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

8.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

8.3 - Couvertures – Toitures

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

Pour les habitations existantes et leurs annexes, les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être

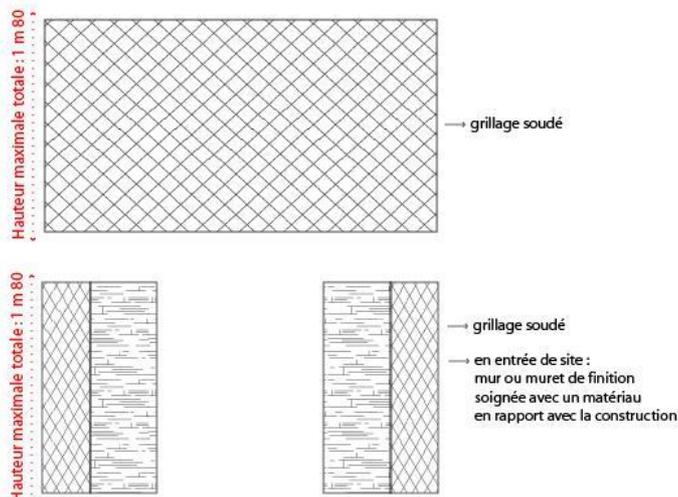
admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

8.4 - Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelle que soit leur section.

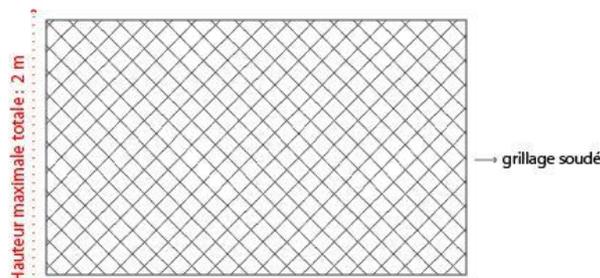


Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment (l'utilisation de matériaux étrangers à la région est interdite).

Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres.



Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Ua 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

9.1 - Règle générale

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.

L'équivalent de 30 % au minimum de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en pleine terre et/ou autre (toiture végétalisée, façade ou structure végétalisée...). Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...).

Les haies seront composées d'arbustes d'essences variées, comportant un minimum de 3 essences locales.

Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 400 m² de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistants, ainsi que ceux accompagnant les surfaces de stationnement, peut être prise en compte dans le calcul précité.

Les surfaces de stationnement de plus de 250 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les reculs par rapport à l'alignement, dans la bande comprise entre l'alignement et 5 m, devront être végétalisés et dans une proportion de 50% minimum. Pour atteindre cet objectif, il est possible de mettre en œuvre des revêtements perméables pour la réalisation des stationnements (dalles alvéolées, pavés disjoints, dalles à engazonner, enrobé perméable...).

Les plantations existantes seront conservées. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

L'emploi de revêtements perméables sera privilégié afin de contribuer à la qualité des espaces et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

9.2 - Éléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les haies bocagères, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les parcs, les pièces d'eau, les cours d'eau et les boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés avec des légendes spécifiques sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi ces éléments peuvent être déplacés, remplacés, pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ... les parcs peuvent être recomposés ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée. Dans ce cas des plantations nouvelles pourront être exigées pour respecter le caractère du lieu.

Dans le cas des cours d'eau l'équilibre hydrologique et la biodiversité des milieux aquatiques doivent être préservés. *Rappel : tous travaux de busage, curage, modification des lits majeurs et mineurs, remblais, endiguements, consolidation des berges, ... sont soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'Eau.*

9.3 - Plantations à créer et à préserver

Des espaces de plantations à créer et à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent faire l'objet de plantations d'essences régionales et doivent aboutir à un aspect de boisement dense ou de haies à dominante arbustives et bocagères conformes à l'environnement local.

ARTICLE Ua 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé au minimum :

10.1 - Établissements à destination d'activités

Une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

10.2 -Constructions à usage de bureau et de services (y compris les bâtiments publics).

Une place par 40 m² de surface de plancher.

10.3 - Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement pour 1 chambre. Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Des aires de stationnement supplémentaires devront être aménagées pour les taxis et les autocars.

ARTICLE Ua 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ua 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

12.1 - Accès

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RN 157.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RD 92 en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

12.2 - Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

13.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2 - Assainissement

13.2.1 - Eaux usées

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

Dispositifs provisoires : Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

13.2.2 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Us

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère du secteur :

Le secteur Us correspond aux espaces consacrés au développement des activités tertiaires.

Le secteur Us se caractérise par :

- La présence d'activités à vocation commerciale, de bureaux et de services, ... ;
- Des bâtiments d'activités aux volumes plus ou moins importants ;
- Un parcellaire assez grand et un bâti discontinu construit en retrait des voies.

Il s'agit de permettre le maintien des activités existantes.

Le secteur Us comprend un sous-secteur **Ust** au sein duquel les constructions à destination commerciale sont interdites (vocation bureaux, tertiaire, restauration... exclusive).

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de permettre l'accueil de nouvelles activités et de faciliter leur bon fonctionnement,
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités et de tels équipements. »

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE Us 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des constructions visées à l'article Us 2 ;
- Les constructions à destination agricoles et forestières ainsi que les installations d'élevage ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire en dehors de la sous-destination bureaux;
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception des constructions visées à l'article Us 2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) à l'exception des bungalows à usage professionnel (dans le cadre de travaux en cours, de chantier) ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ;

- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux divers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En sous-secteur Ust uniquement :

- Les constructions à destination de commerce de détail ;

ARTICLE Us 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Us 1 sont admises dans le respect des articles du règlement de la zone Us.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination de restauration ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes. Les extensions autorisées ne pourront représenter une emprise au sol supérieure à 30% de l'emprise au sol à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU ;
- La construction d'un ou plusieurs garages sous forme d'extension à l'habitation dans la limite totale de 30 m2 d'emprise au sol par logement ;
- La construction d'un abri de jardin, annexe à une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m2 d'emprise au sol par logement ;
- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation dans la limite totale de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaires par logement par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une activité commerciale ou de services implantée sur la même unité foncière ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, nonobstant les dispositions du règlement de la zone Us, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.
- L'extension limitée des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que ceux-ci contribuent à la modernisation, l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique du bâtiment ainsi que l'accessibilité du site
- La construction de nouveaux bâtiments à destination d'artisanat et de commerce de détail, **à l'exclusion du secteur Ust**, dès lors que ceux-ci répondent aux conditions cumulatives suivantes, c'est-à-dire qu'ils:
 - s'inscrivent en complémentarité avec la centralité ;
 - soient déconnectés des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
 - s'inscrivent dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
 - ne favorisent pas l'émergence d'un nouvel ensemble commercial ;

- soient réalisés dans le cadre de projets d'ampleur restreinte et de récurrence exceptionnelle ;
- soient destinés aux besoins de la population communale ;

Le stationnement isolé de caravanes est réglementé sur l'ensemble de la commune (voir à ce propos l'arrêté du maire en annexe du présent règlement).

ARTICLE Us 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONELLE

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE Us 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

4.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

4.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une **distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

4.1.2 - Dispositions particulières

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

4.1.3 – Axes structurants

Le long des axes structurants définis au plan de zonage du PLU, les nouvelles constructions devront proposer une implantation cohérente au regard des constructions voisines dans le but de garantir une bonne insertion paysagère des volumes de ces nouvelles constructions.

4.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes, espaces verts, équipements publics, ...).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit en limite soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de la limite.

Les bâtiments annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent être édifiés à une distance minimale de 1,50 mètre en retrait de la limite avec un accompagnement végétal.

ARTICLE Us 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 - Règle générale

5.1.1 - Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

5.1.2 - Implantation par rapport aux fonds de parcelles

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives. La largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

5.2 - Implantation des bâtiments et abris de jardin annexes aux habitations existantes

Les bâtiments et abris de jardin annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, peuvent être implantés soit en limite ou en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer.

5.3 - Dispositions particulières

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE Us 6 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Us 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent disposer d'une hauteur différente de celle définie par la règle générale, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

La hauteur absolue des constructions ne peut dépasser **13 mètres**.

La hauteur absolue des bâtiments et abris de jardin annexes aux habitations existantes est limitée à 3,50 m.

ARTICLE Us 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

8.1 - Aspect général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les aménagements de vitrine commerciale doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexe).

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

8.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du parc d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

8.3 - Couvertures - Toitures

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

Pour les habitations existantes et leurs annexes, les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

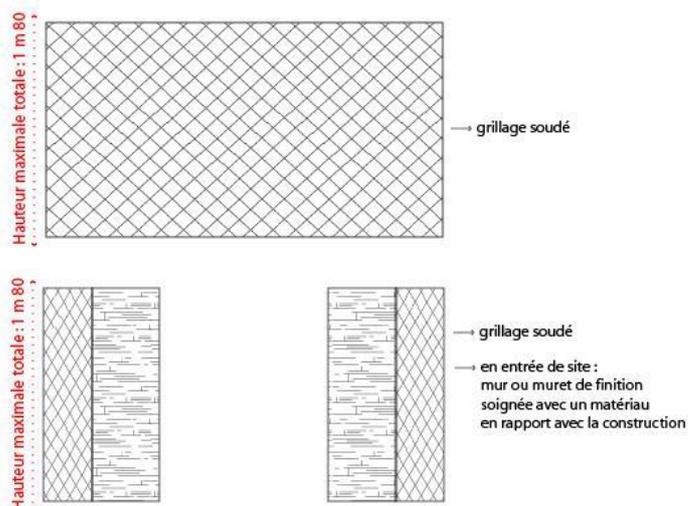
8.4 - Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelle que soit leur section.

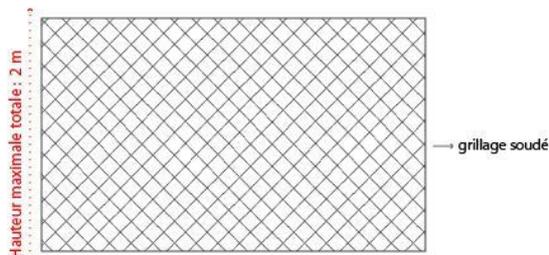
Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.



Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment (l'utilisation de matériaux étrangers à la région est interdite).

Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres.



Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Us 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –

9.1 - Règle générale

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.

L'équivalent de 30 % au minimum de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en pleine terre et/ou autre (toiture végétalisée, façade ou structure végétalisée...). Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Les haies seront composées d'arbustes d'essences variées, comportant un minimum de 3 essences locales.

Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Les surfaces de stationnement de plus de 250 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les reculs par rapport à l'alignement, dans la bande comprise entre l'alignement et 5 m, devront être végétalisés et dans une proportion de 50% minimum. Pour atteindre cet objectif, il est possible de mettre en œuvre des revêtements perméables pour la réalisation des stationnements (dalles alvéolées, pavés disjoints, dalles à engazonner, enrobé perméable...).

L'emploi de revêtements perméables sera privilégié afin de contribuer à la qualité des espaces et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

9.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les haies bocagères, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les parcs, les pièces d'eau et les boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés avec des légendes spécifiques sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi ces éléments peuvent être déplacés, remplacés, pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ... les parcs peuvent être recomposés ... à partir du moment où la structure du paysage

n'en est pas altérée. Dans ce cas des plantations nouvelles pourront être exigées pour respecter le caractère du lieu.

ARTICLE Us 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé au minimum :

10.1 - Constructions à usage de bureau et de service (y compris les bâtiments publics) Une place par 40 m² de surface de plancher.

10.2 - Pour les établissements commerciaux

10.2.1 Commerces : Une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

10.2.2 Hôtels et restaurants : Une place de stationnement pour 1 chambre. Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Des aires de stationnement supplémentaires devront être aménagées pour les taxis et les autocars.

ARTICLE Us 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Us 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

12.1 - Accès

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RN 157.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RD 92 en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

12.2 - Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Us 13 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

13.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2 - Assainissement

12.2.1 - Eaux usées

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2.2 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ut

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère du secteur :

Le secteur Ut correspond à des espaces dédiés aux équipements collectifs. Il regroupe principalement la plaine de loisirs du Chêne Joli, le collège, le complexe sportif, l'espace Nominoë, le centre technique municipal situé au Nord Est de l'agglomération et le secteur des tennis au Sud de la commune, en limite avec Châteaugiron.

Le secteur Ut se caractérise par :

- la présence de vastes espaces de détente et de loisirs ;
- la présence d'équipements de sports, culturels et de loisirs (terrains de sports, gymnase, aires de détente, salle des fêtes, activités socio-éducatives, ...) ou d'équipements techniques (ateliers municipaux, ...) ;
- une faible densité, un parcellaire assez lâche et un bâti construit en retrait des voies ;

Vocation du secteur :

Il s'agit de permettre :

- la réalisation d'aires de détente et de loisirs (aires de jeux, plan d'eau, ...) en continuité de quartiers résidentiels ;
- le développement des équipements collectifs (activités culturelles, de sports, de loisirs, équipements techniques, ...) ;
- le développement d'activités touristiques sous forme de terrain de camping / caravanning, de constructions à destination d'hébergements touristique (type village de gîtes) ou d'hébergements légers de loisirs (type parc résidentiel de loisirs) ;
- tout en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires. »

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE Ut 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des constructions visées à l'article Ut 2 ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à l'exception des constructions visées à l'article Ut 2 ;
- Les constructions à destination commerciale, de bureaux et de services à l'exception des constructions visées à l'article Ut 2 ;
- Les constructions à destination agricoles et forestières ainsi que les installations d'élevage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Ut 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ut 1 sont admises dans le respect des articles du règlement de la zone Ut.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services et équipements. Dans cette hypothèse, la partie dédiée à l'habitation devra être incluse au sein du bâtiment à vocation de services ou d'équipement.
- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par logement par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU ;
- La construction d'abris de jardin en annexe d'une habitation principale dans une limite de 9 m² d'emprise au sol par logement ;
- Les constructions à destination de commerce, de bureaux et de services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à destination d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement des activités existantes dans le secteur ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées,
 - ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
 - ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.

Le stationnement isolé de caravanes est réglementé sur l'ensemble de la commune (voir à ce propos l'arrêté du maire en annexe du présent règlement).

ARTICLE Ut 3 : MIXITE SOCIALE ET

FONCTIONNELLE Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE Ut 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et contribuer à la parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

4.1 – Axes structurants

Le long des axes structurants définis au plan de zonage du PLU, les nouvelles constructions devront proposer une implantation cohérente au regard des constructions voisines dans le but de garantir une bonne insertion paysagère des volumes de ces nouvelles constructions.

ARTICLE Ut 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 - Règle générale

5.1.1 - Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent être implantées **soit en limite ou en retrait des limites séparatives**. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

5.1.2 - Implantation par rapport aux fonds de parcelles

Les constructions doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ($L = H$) avec un minimum de 4 mètres.

5.2 - Dispositions particulières

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE Ut 6 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ut 7: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des bâtiments et abris de jardin annexes aux habitations est limitée à 3.50 mètres.

ARTICLE Ut 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

8.1 - Aspect général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

8.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Néanmoins, pour un équipement d'intérêt collectif et service public, il est nécessaire de prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel il s'insère, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

8.3 - Couvertures - Toitures

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

8.4 - Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

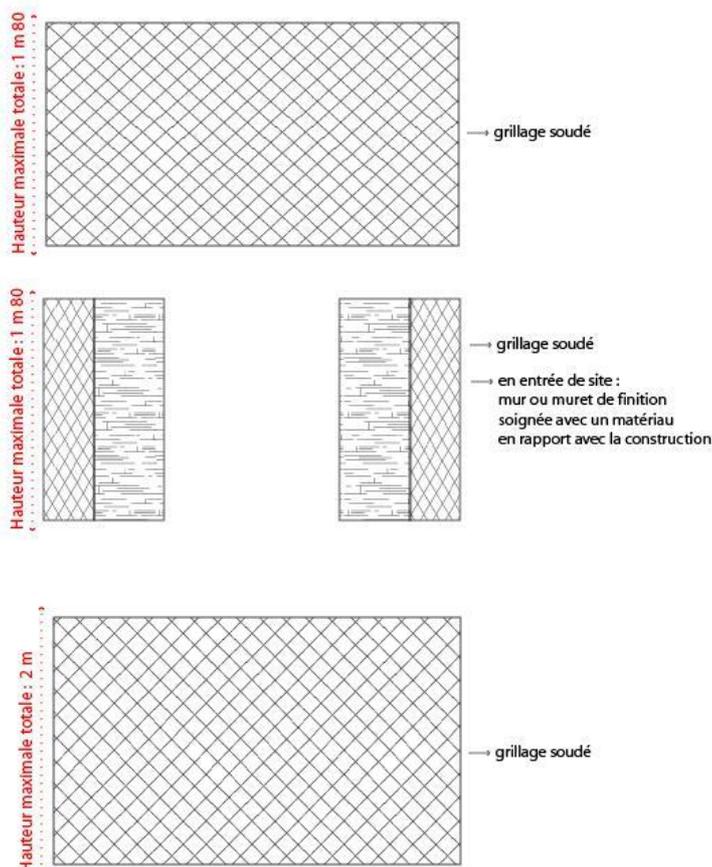
Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelle que soit leur section.

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 1.80 mètre (2 mètres maximum le long de la voie ferrée).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment (l'utilisation de matériaux étrangers à la région est interdite).

Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres.



Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Ut 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

L'équivalent de 30 % au minimum de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en pleine terre et/ou autre (toiture végétalisée, façade ou structure végétalisée...). Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...).

Les haies seront composées d'arbustes d'essences variées, comportant un minimum de 3 essences locales.

Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Les surfaces de stationnement de plus de 250 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

ARTICLE Ut 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est notamment recommandé d'intégrer des places de stationnement pour les vélos.

ARTICLE Ut 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ut 12: DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX

VOIES 12.1 - Accès

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.2 - Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ut 13 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

13.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2 - Assainissement

13.2.1 - Eaux usées

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2.2 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain sur l'unité foncière.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Extrait du rapport de présentation :

« La zone AU, ou zone à Urbaniser, comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les terrains sont peu ou pas équipés. A ce titre, il convient d'éviter toute urbanisation anarchique et au contraire d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions.

Un préfixe précise un phasage indicatif d'urbanisation dans le temps :

- **1AU** pour une urbanisation à court terme (les réseaux sont à la périphérie de la zone et sont en capacité suffisante pour recevoir l'urbanisation envisagée)
- **2AU** pour une urbanisation à moyen et long terme (les réseaux ne sont pas en périphérie de la zone ou sont en incapacité à recevoir l'urbanisation envisagée)

La zone AU est constituée de **6 secteurs** dont la constructibilité est soumise à certaines conditions :

- Le secteur **1AUt** dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le présent règlement accompagné de ses documents graphiques, complétées le cas échéant par les Orientations d'Aménagement ;
- Le secteur **1AUa, à vocation d'activités**, dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le présent règlement accompagné de ses documents graphiques, complétées le cas échéant par les Orientations d'Aménagement ;
- Les secteurs **2AU, 2AUst, 2AUa et 2AUtb** dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Les indices de référence de chaque secteur renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent. »

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUt

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère du secteur 1AUt

Le secteur 1AUt coïncide avec des terrains à caractère naturel situés au contact des équipements. Leur caractère naturel, leur configuration, un parcellaire inadapté et leur situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble. Les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les opérations projetées.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur 1AUt s'apparente au secteur Ut de la zone urbaine. D'une façon générale, il s'agit d'organiser l'accueil de nouveaux équipements collectifs (salle de sports, terrains de sports, équipements culturels et de loisirs, salle des fêtes, ...) et d'équipements de tourisme en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

Il concerne la **coulée verte du ruisseau de l'Étang** (en rive du quartier du Champ Michel) et est dédié aux équipements de sports et de loisirs (gymnases, salle de sports, terrains de sports et de loisirs, tribunes, vestiaires, sanitaires, ...) et aux équipements de tourisme de plein air (camping). »

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE 1AUt 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions à destination commerciale, de bureaux et de services ;
- Les constructions à destination agricoles et forestières ainsi que les installations d'élevage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux divers.
- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination hôtelière ;

ARTICLE 1AUt 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUt 1 sont admises, dans le respect des articles du règlement de la zone 1AUt, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- D'être aménagées par tranches cohérentes faisant l'objet d'un schéma d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur en adéquation avec les orientations définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
- De réaliser les équipements collectifs nécessaires à la desserte de l'opération soit sur l'ensemble de l'opération soit au fur et à mesure de son avancement ;

En sus des conditions précédentes, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées,
- ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
- ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.

Le stationnement isolé de caravanes est réglementé sur l'ensemble de la commune (voir à ce propos l'arrêté du maire en annexe du présent règlement).

ARTICLE 1A ut 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1A ut 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et contribuer à la parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE 1A ut 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 - Règle générale

5.1.1 - Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent être implantées **soit en limite ou en retrait des limites séparatives**. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

5.1.2 - Implantation par rapport aux fonds de parcelles

Les constructions doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ($L = H$) avec un minimum de 4 mètres.

5.2 - Dispositions particulières

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE 1A ut 6 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1A ut 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des bâtiments et abris de jardin annexes aux habitations est limitée à 3.50 mètres.

ARTICLE 1A ut 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

8.1 - Aspect général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

8.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Néanmoins, pour un équipement d'intérêt collectif et service public, il est nécessaire de prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel il s'insère, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

8.3 - Couvertures - Toitures

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

8.4 - Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

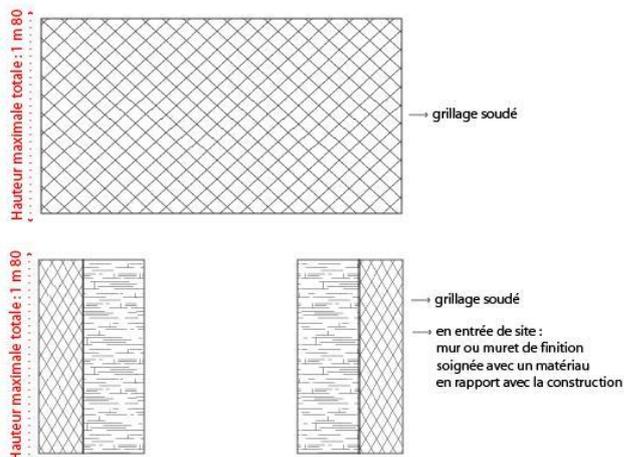
La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelle que soit leur section.

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

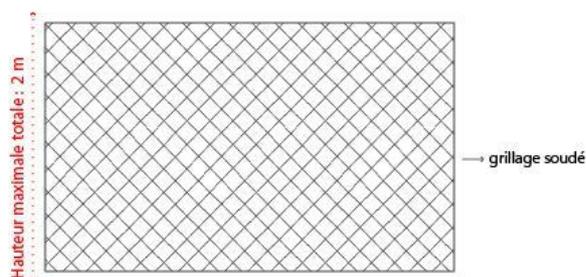
Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment (l'utilisation de matériaux étrangers à la région est interdite).



Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.



ARTICLE 1Aut 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

L'équivalent de 30 % au minimum de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en pleine terre et/ou autre (toiture végétalisée, façade ou structure végétalisée...). Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m² d'espaces paysagers.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1A*ut* 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE 1A*ut* 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1A*ut* 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

12.1 - Accès Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RD 92 en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

12.2 - Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1A*ut* 13 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

13.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2 - Assainissement

13.2.1 - Eaux usées

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2.2 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère du secteur :

Le secteur 1AUa correspond aux espaces consacrés au développement des activités économiques majoritairement relatives aux secteurs secondaires et tertiaires, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de permettre l'accueil de nouvelles activités ;
- de rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement,
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités et de tels équipements.
- De permettre l'implantation de nouveaux types de constructions, adaptés aux usages et aux besoins (restauration, hôtels...) »

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des constructions visées à l'article 1AUa 2 ;
- Les constructions nouvelles à destination agricoles et forestières ainsi que les installations d'élevage ;
- Les constructions nouvelles à destination de commerce de détail en dehors des cas prévus à l'article 1AUa2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) à l'exception des bungalows à usage professionnel (dans le cadre de travaux en cours de chantier) ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ;
- Les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux divers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa 1 sont admises, dans le respect des articles du règlement de la zone 1AUa, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- D'être aménagées par tranches cohérentes faisant l'objet d'un schéma d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur en adéquation avec les orientations définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
- De réaliser les équipements collectifs nécessaires à la desserte de l'opération soit sur l'ensemble de l'opération soit au fur et à mesure de son avancement ;

Dans les conditions définies ci-avant, sont admises:

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination de restauration ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes. Les extensions autorisées ne pourront représenter une emprise au sol supérieure à 30% de l'emprise au sol à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU ;
- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par logement par rapport à l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU ;
- La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.
- L'extension et la rénovation des constructions liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU, incompatible avec le caractère et la vocation du secteur (notamment les activités de commerce de détail) sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - que l'importance ne modifie pas le caractère du secteur,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que l'extension ne représente pas plus de 50% d'emprise au sol de l'existant ;
 - qu'elles s'inscrivent en complémentarité avec la centralité ;

Le stationnement isolé de caravanes est réglementé sur l'ensemble de la commune (voir à ce propos l'arrêté du maire en annexe du présent règlement).

ARTICLE 1AUa 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUa 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

4.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

4.1.1 - Règle générale

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une **distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

4.1.2 - Dispositions particulières

Dans les lotissements ou dans le cas d'opérations groupées, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 2,5 mètres en retrait de l'alignement.

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

4.1.3 – Axes structurants

Le long des axes structurants définis au plan de zonage du PLU, les nouvelles constructions devront proposer une implantation cohérente au regard des constructions voisines dans le but de garantir une bonne insertion paysagère des volumes de ces nouvelles constructions.

4.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes, espaces verts, équipements publics, ...).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit en limite soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de la limite.

ARTICLE 1AUa 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 - Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter :

5.1.1. Implantation par rapport aux limites latérales

- Soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- Soit en ordre discontinu, en retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 5 m.

En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites latérales, la réalisation de murs coupe-feu est obligatoire.

5.1.2 Implantation par rapport au fond de parcelle :

Les constructions doivent être éloignées de 5 mètres minimum de la limite de fond de parcelle.

5.2 - Implantation des bâtiments et abris de jardin annexes aux habitations existantes

Les bâtiments et abris de jardin annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être implantés soit en limite ou en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

5.3 - Dispositions particulières

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE 1AUa 6 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUa 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions pourra être limitée dans le but d'assurer leur intégration au site.

Bâtiments annexes et abris de jardin liés aux habitations existantes autorisés à l'article 2 : la hauteur absolue est limitée à 3,50 m.

ARTICLE 1AUa 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

8.1 - Aspect général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

8.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

8.3 - Couvertures – Toitures

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

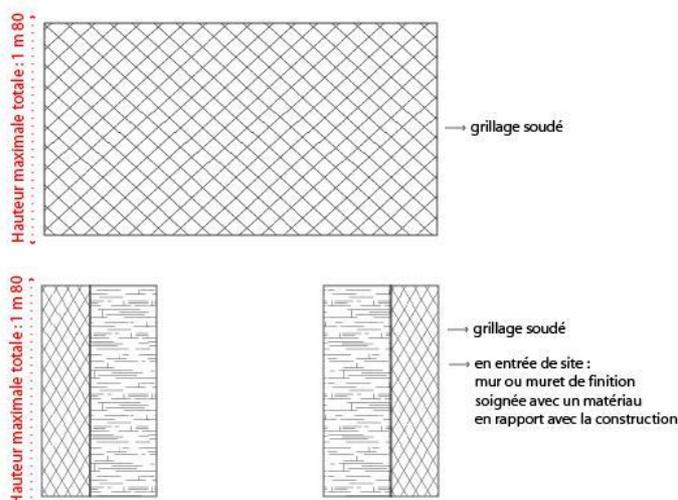
Pour les habitations existantes et leurs annexes, les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

8.4 - Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelle que soit leur section.

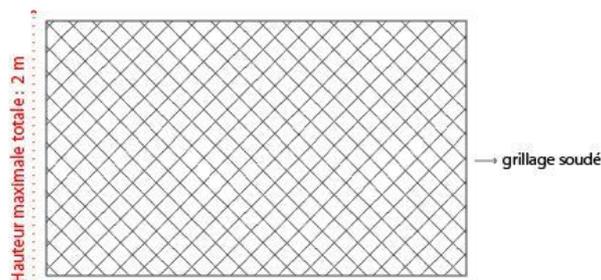


Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment (l'utilisation de matériaux étrangers à la région est interdite).

Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres.



Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 1AUa 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

9.1 - Règle générale

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.

L'équivalent de 30 % au minimum de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en pleine terre et/ou autre (toiture végétalisée, façade ou structure végétalisée...). Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...).

Les haies seront composées d'arbustes d'essences variées, comportant un minimum de 3 essences locales.

Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 400 m² de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistants, ainsi que ceux accompagnant les surfaces de stationnement, peut être prise en compte dans le calcul précité.

Les surfaces de stationnement de plus de 250 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les reculs par rapport à l'alignement, dans la bande comprise entre l'alignement et 5 m, devront être végétalisés et dans une proportion de 50% minimum. Pour atteindre cet objectif, il est possible de mettre en œuvre des revêtements perméables pour la réalisation des stationnements (dalles alvéolées, pavés disjoints, dalles à engazonner, enrobé perméable...).

Les plantations existantes seront conservées. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

L'emploi de revêtements perméables sera privilégié afin de contribuer à la qualité des espaces et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

9.2 - Éléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les haies bocagères, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les parcs, les pièces d'eau, les cours d'eau et les boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés avec des légendes spécifiques sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi ces éléments peuvent être déplacés, remplacés, pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ... les parcs peuvent être recomposés ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée. Dans ce cas des plantations nouvelles pourront être exigées pour respecter le caractère du lieu.

Dans le cas des cours d'eau l'équilibre hydrologique et la biodiversité des milieux aquatiques doivent être préservés. *Rappel : tous travaux de busage, curage, modification des lits majeurs et mineurs, remblais, endiguements, consolidation des berges, ... sont soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'Eau.*

9.3 - Plantations à créer et à préserver

Des espaces de plantations à créer et à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent faire l'objet de plantations d'essences régionales et doivent aboutir à un aspect de boisement dense ou de haies à dominante arbustives et bocagères conformes à l'environnement local.

ARTICLE 1AUa 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé au minimum :

10.1 - Établissements à destination d'activités

Une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

10.2 -Constructions à usage de bureau et de service (y compris les bâtiments publics).

Une place par 40 m² de surface de plancher.

10.3. Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement pour 1 chambre. Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Des aires de stationnement supplémentaires devront être aménagées pour les taxis et les autocars.

ARTICLE 1AUa 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUa 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

12.1 - Accès

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RN 157.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RD 92 en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

12.2 - Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUa 13 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

13.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2 - Assainissement

13.2.1 - Eaux usées

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

Dispositifs provisoires : Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

13.2.2 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 2AU (2AU, 2 AUtb, 2AUa et 2AUst)

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère du secteur :

Le secteur 2AU est destiné à l'urbanisation future à moyen et long terme. Il recouvre des terrains à caractère naturel, actuellement peu ou non équipés et pour certains difficilement accessibles. L'insuffisance d'équipements, de liaisons confortables et directes avec le reste de l'agglomération et la réflexion, pour le moment insuffisamment aboutie pour prévoir la vocation précise de ces secteurs, ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Vocation du secteur :

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Dans les secteurs 2AU, les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du P.L.U., procédures destinées à préciser la vocation de ces secteurs et les conditions de leur urbanisation.

4 sous-secteurs sont d'ores et déjà identifiés au sein de la zone 2AU :

- Le **sous-secteur 2AU** dédié à l'extension urbaine à vocation mixte à dominante habitat
- Le **sous-secteur 2AUa** dédié à l'extension urbaine à vocation d'activités économiques.
- Le **sous-secteur 2AUst** dédié à l'extension urbaine à vocation d'activités tertiaires hors commerces.
- Le **sous-secteur 2AUtb** réservé aux équipements de sports et de loisirs de plein air (aménagement d'aires de jeux, de terrains de sports et de loisirs, ...) en périphérie du bourg de Domloup. »

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE 2AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES Les

occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2AU 2 sont interdites.

Exclusivement dans le sous-secteur 2AUtb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements collectifs autres que les équipements de plein air visés à l'article 2AU 2 (construction de gymnase, tribunes, vestiaires, ... sont interdits).

ARTICLE 2AU 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble du secteur 2AU (sous secteurs 2AU, 2AUa, 2AUst, 2AUtb) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité ainsi que l'aménagement ultérieur et

cohérent du secteur, et dans le respect des articles du règlement de la zone 2AU, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation. Les extensions autorisées ne pourront représenter une emprise au sol supérieure à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes. L'éloignement des annexes n'excédera jamais plus de 20 mètres par rapport à la construction principale. La surface des annexes est limitée à 30 m² maximum supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU ;
- La construction d'un abri de jardin, en annexe à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement. L'éloignement de l'annexe n'excédera jamais plus de 20 mètres par rapport à la construction principale ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à destination d'activités existantes. Les extensions autorisées ne pourront représenter une emprise au sol supérieure à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- Les travaux de remise en état des bâtiments existants, sans changement de destination ;
- Les installations et équipements techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...).

L'aménagement, la réfection, l'extension et le changement de destination éventuel des éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur identifiés aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 8 ci-après. Chaque bâtiment est précisément localisé en annexe du présent règlement, assorti de recommandations, et le cas échéant, de prescriptions, architecturales.

Dans le sous-secteur 2AUtb uniquement, en sus des conditions précédentes, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- Les installations et aménagements liés à des équipements de sports et de loisirs de plein air (terrains de sports, aires de jeux, aires d'évolution, ...), sous réserve du respect des dispositions de l'article 2AU1.

ARTICLE 2AU 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**ARTICLE 2AU 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES
PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6: EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent disposer d'une hauteur différente de celle définie par la règle générale, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

La hauteur des extensions des constructions existantes, autorisées à l'article 2AU 2 ne doit pas excéder la hauteur du bâti existant.

Bâtiments et abris de jardin annexes : la hauteur absolue est limitée à 3,50 m.

**ARTICLE 2AU 8: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS
ABORDS - CLOTURES**

8.1 - Aspect général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

8.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

8.3 - Couvertures - Toitures

Pour les bâtiments d'activités les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement.

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

8.4 - Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

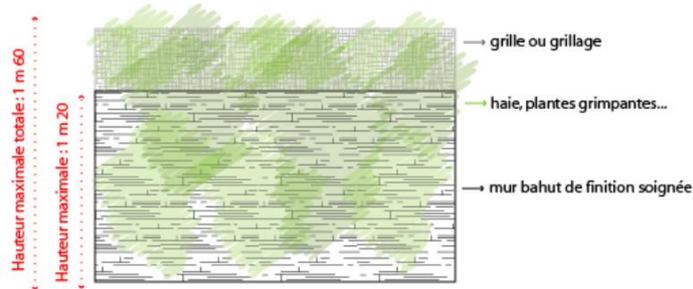
La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (5 mètres maximum) sont autorisés.

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelle que soit leur section.

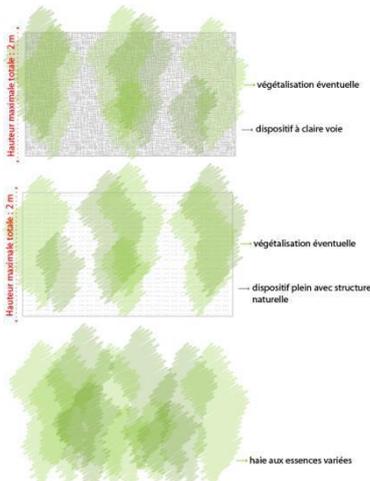
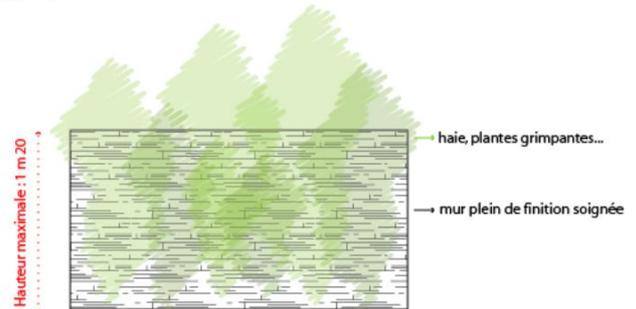
Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- d'un mur bahut, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé...) d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté :
 - d'un dispositif à claire-voie de type grille de serrurerie doublée éventuellement de festonnage ponctuel ;
 - d'un grillage, doublé éventuellement d'une structure naturelle pleine, de type brande de bruyère, canisse en bambous..., mais ponctuelle.



Le tout ne devant pas dépasser 1.60 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).

- d'un mur plein, de finition soignée (pierre, brique, enduit ou béton matricé) d'une hauteur maximale de 1.20 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).



Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.

Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- d'un dispositif à claire-voie (grillage ou ganivelle) pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- d'un dispositif plein en structure naturelle (panneaux de bois), pouvant être accompagné d'une végétalisation (haies, plantations en espalier...) d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- d'une haie d'essences variées (liste non exhaustive en annexe) ou de saules tressés.

ARTICLE 2AU 9: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

9.1 - Règle générale

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.

Les plantations existantes seront conservées. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé. Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants et de manière à garantir leur conservation. Dans le cas où des arbres empêchent la réalisation d'une construction ou d'une opération d'aménagement, leur abattage est possible, mais ils doivent être remplacés par des sujets d'essence équivalente d'une hauteur minimale de 2,5 m.

Dans les espaces de "plantation à créer et à préserver" mentionnés aux documents graphiques du règlement, les constructions sont interdites à l'exception des abris de jardins dans la limite d'une

surface maximum de 9 m². Les aménagements de stationnements, de voies, ..., sont autorisés à condition qu'ils ne mettent pas en péril le caractère végétal de l'espace.

Les haies seront composées d'arbustes d'essences variées. Les essences propres à la région seront privilégiées. Les haies mono spécifiques de conifères sont fortement déconseillées.

L'emploi de revêtements perméables sera privilégié afin de contribuer à la qualité des espaces et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

9.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les haies bocagères, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les parcs, les pièces d'eau, les cours d'eau et les boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés avec des légendes spécifiques sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi ces éléments peuvent être déplacés, remplacés, pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ... les parcs peuvent être recomposés ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée. Dans ce cas des plantations nouvelles pourront être exigées pour respecter le caractère du lieu.

Dans le cas des cours d'eau l'équilibre hydrologique et la biodiversité des milieux aquatiques doivent être préservés. *Rappel : tous travaux de busage, curage, modification des lits majeurs et mineurs, remblais, endiguements, consolidation des berges, ... sont soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'Eau.*

ARTICLE 2AU 10: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE 2AU 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

12.1 - Accès

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RN 157.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RD 92 en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

12.2 - Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AU 13 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

13.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2 - Assainissement

13.2.1 - Eaux usées

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.2.2 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

13.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain sur l'unité foncière.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de bâtiments agricoles,
- de bâtiments d'habitations de tiers, selon la configuration des lieux.

Vocation du secteur :

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture.

La zone A est constituée de 2 secteurs :

- Le secteur A strict (sans indice) dans lequel il s'agit à la fois :
- de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles,
- d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser,
- de permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- de permettre l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, conformément aux dispositions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme ;
- de permettre le changement de destination des constructions identifiées par le PLU, au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
tout en respectant la qualité et l'intégrité des paysages (haies, continuités bocagère et boisée, ...).
- Le **secteur Ah** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée permettant la réalisation de constructions neuves à destination d'habitat à **La Heurtelais.** »

CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A (A, Ah) sont admis :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- Les installations et équipements techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...).
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ;
- Les lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans la liste des Servitudes d'utilité Publiques sont autorisées et peuvent déroger aux règles de prospect et d'implantation définies ci-après.
- Les Ouvrages de Transport d'Electricité HTB sont autorisés et peuvent être modifiés, surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

L'aménagement, la réfection et/ou le changement de destination éventuel des éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur identifiés aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 8 ci-après. Chaque bâtiment est précisément localisé en annexe du présent règlement, assorti de recommandations, et le cas échéant, de prescriptions, architecturales (voir Annexe : recensement du patrimoine architectural).

Dans l'emprise du Plan de Prévention des Risques d'inondation :

Une trame spécifique, représentant l'emprise indicative de la zone inondable, figure aux documents graphiques. Dans ces espaces, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises à des conditions spéciales induites par la servitude d'utilité publique du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) annexé au P.L.U. .

2.1. Dans le secteur A strict (sans indice), sont admis à condition de rechercher une implantation limitant leur impact dans le paysage par l'intégration dans un ensemble cohérent avec les autres bâtiments présents dans l'exploitation (hors cas d'installation d'une nouvelle exploitation) :

2.1.1. Dispositions applicables aux activités agricoles :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage de logement de fonction à l'exploitation agricole, définies comme suit :
 - Règle générale concernant le nombre de logement de fonction : le nombre de logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles est limité à **UN**.
Le logement de fonction doit être nécessaire à l'activité agricole et servir à assurer une présence permanente sur le site de production en fonction de la nature et de la taille de l'activité présente.
Toutefois, il est admis la présence d'un local de fonction supplémentaire, dont la surface de plancher n'excèdera pas 20m². Ce dernier devra, en outre, soit faire partie de volumes bâtis existants, soit être accolé à l'habitation de fonction, soit être accolé à un autre bâtiment de l'exploitation.
 - Règle générale concernant l'implantation : l'habitation sera intégrée dans un ensemble cohérent avec les autres bâtiments présents dans l'exploitation.

Sont donc admis :

- Les aménagements, changements de destination et rénovations de bâtiments existants en vue d'y créer le logement de fonction de personnes dont la présence est liée et nécessaire à la pratique agricole répondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'aménagement et la rénovation devra s'effectuer dans le volume existant, avec éventuellement une extension dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, au total après extension,
 - le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins ¾ des murs porteurs existants) ;
 - le bâtiment doit disposer d'une structure traditionnelle en pierre ou en terre ;
 - la construction d'origine présente **une emprise au sol minimale de 80 m²**,
 - l'assainissement non collectif doit être réalisable.
- Parmi ces bâtiments, certains sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151- 19 du code de l'urbanisme et peuvent faire l'objet, le cas échéant, de recommandations et de prescriptions architecturales.
- Les extensions du logement de fonction, dans la limite totale de 150m² d'emprise au sol, soit par construction, soit par aménagement et rénovation de bâtiments accolés au logement.
 - Les constructions nouvelles à destination de logement de fonction pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles existantes dans la zone, au regard de la nature de l'activité et de sa taille, et **dans la limite de 150 m² de surface de plancher**.
- La construction d'une ou plusieurs annexes au logement de fonction agricole à condition d'être intégrés dans un ensemble cohérent avec les autres bâtiments implantés ou à implanter sur l'exploitation, dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par logement par rapport à la surface des annexes existantes à la date d'approbation du PLU ;
 - La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement ;
 - La construction d'unités de production d'énergie à base de sources renouvelables, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'usage agricole des emprises concernées et la cohérence paysagère et patrimoniale du secteur environnant ;

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Cuma (Article L 151-25 du code de l'urbanisme) ;
- Les terrains de camping à la ferme permettant l'accueil jusqu'à 20 personnes, ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois à condition que ceux-ci constituent un complément à l'activité d'une exploitation agricole existante ;

2.1.2. Dispositions applicables aux tiers :

Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes dans la limite de 30% au total après extension(s) de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU + 20m² supplémentaires, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.

- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par logement par rapport à la surface des annexes existantes à la date d'approbation du PLU et à condition que :
 - Le point le plus proche de l'habitation soit situé à moins de 20 mètres de l'annexe considérée
 - L'annexe dispose d'une hauteur absolue limitée à 3.50 mètres ;
- La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement ;

2.1.3. Dispositions applicables aux exploitations agricoles et aux tiers :

- La réfection et l'aménagement des bâtiments **identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme dans le cadre d'un changement de destination** en vue de créer **une habitation** (activité touristique dans le prolongement de l'exploitation ou tiers) est soumise aux conditions cumulatives suivantes :
 - Le changement de destination devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure,
 - le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins $\frac{3}{4}$ des murs porteurs existants) ;
 - le bâtiment doit disposer d'une structure traditionnelle en pierre ou en terre ;
 - la construction d'origine présente **une emprise au sol minimale de 80 m²** lorsqu'il s'agit de réaliser un nouveau logement ;
 - la construction est implantée à **une distance d'au moins 100 m** par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes (hormis les gîtes ou chambres d'hôtes) ;
 - l'assainissement non collectif est réalisable ;
 - dans tous les cas, le changement de destination (PC ou DP) ne pourra être admis qu'après avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).
 - **Les changements de destinations sont interdits dès lors qu'ils concourent à la création d'une surface de plancher à vocation habitat de tiers de plus de 150m², à la date d'approbation du PLU, sur une même unité foncière.**

Parmi ces bâtiments, certains sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et peuvent faire l'objet, le cas échéant, de recommandations et de prescriptions architecturales.

- Les travaux de remise en état des bâtiments existants, sans changement de destination ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'activités existantes à la date d'approbation du PLU (30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU).

2.2. Dans le secteur Ah uniquement, sont admis à condition de rechercher une implantation limitant leur impact dans le paysage :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - les constructions projetées doivent être implantées à plus de 100 mètres des bâtiments et installations liées aux exploitations agricoles en activité,
 - les constructions projetées ne doivent pas porter atteinte à l'activité agricole (épandages, circulation d'engins agricoles, ...) ;
 - ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher.

ARTICLE A 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

4.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

4.1.1 - Règle générale en zone A stricte (sans indice)

Les constructions nouvelles doivent être implantées à **une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées** ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

4.1.2 - Règle générale en zone Ah

Les constructions nouvelles doivent être implantées à **une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées** ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

4.1.3 - Dispositions particulières

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 (A) ou 3 (Ah) mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...), les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle bain, ...),
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

4.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes, espaces verts, équipements publics, ...).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit en limite soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de la limite.

Les bâtiments et abris de jardin annexes à l'habitation doivent être édifiés à une distance minimale de 1,50 mètre en retrait de la limite avec un accompagnement végétal.

ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 - Règle générale

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

5.2 - Implantation des bâtiments et abris de jardin annexes

Les bâtiments et abris de jardin annexes peuvent être implantés soit en limite ou en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

5.3 - Dispositions particulières

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

ARTICLE A 6 : EMPRISE AU SOL

En secteur Ah :

L'emprise au sol est limitée à 25% de l'unité foncière.

ARTICLE A 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent disposer d'une hauteur différente de celle définie par la règle générale, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne peut excéder :

- 7 m à l'égout du toit ;
- 12 m au faîtage.

La hauteur des extensions des habitations existantes ne doit excéder la hauteur du bâti existant.

Bâtiments annexes aux habitations : la hauteur absolue est limitée à 3,50 m.

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant à proximité.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...).

ARTICLE A 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – CLOTURES

Les règles d'aspect extérieur développées dans cet article ne s'appliquent qu'aux constructions à usage d'habitation (hormis les paragraphes où les constructions agricoles sont mentionnées).

8.1 - Aspect général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

8.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

Pour les constructions agricoles, les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

8.3 - Couvertures - Toitures

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Les constructions nouvelles en toiture terrasses sont interdites.

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale (zinc, tuiles, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les extensions à la construction principale devront disposer d'une toiture à pente (non nécessairement identique en termes de sens, pente ou matériau de couverture)

- **Pour les constructions agricoles les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés**

8.4 - Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public. Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent qu'aux constructions à usage habitation.

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (5 mètres maximum) sont autorisés.

Les clôtures doivent être traitées avec simplicité en harmonie avec le paysage.

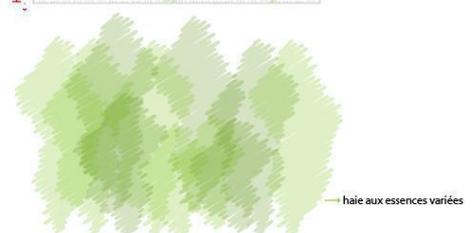
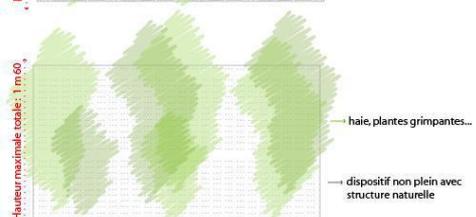
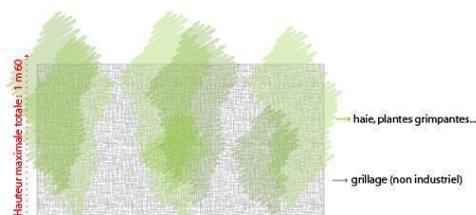
Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées.

Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.

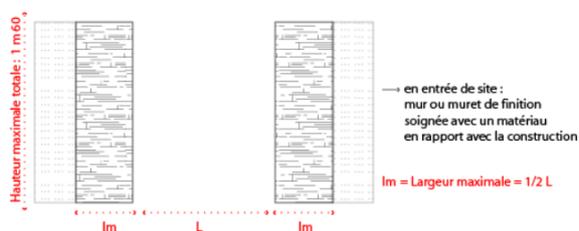
Pour les constructions à destination d'habitation, les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- De structures naturelles, s'insérant dans le paysage, de type clôtures non pleines en bois, ganivelles, saules tressés...
- D'un grillage (à l'exclusion des structures de type industriel)
- D'une haie d'essences variées

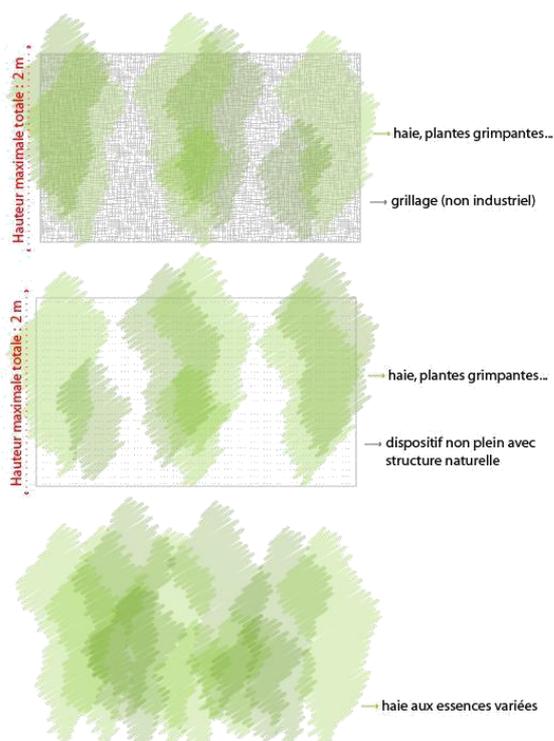
Le tout n'excédant pas 1.60 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...) et 2 mètres le long de la voie ferrée.



Les accès aux propriétés peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 1.60 mètre), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec la construction principale (l'utilisation de matériaux étrangers à la région est interdite). La longueur du mur de chaque côté de l'entrée, ne doit pas excéder la moitié de la largeur de l'accès.



Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.



Pour les constructions à destination d'habitation, les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- De structures naturelles, s'insérant dans le paysage, de type clôtures non pleines en bois, ganivelles, saules tressés...
- D'un grillage (à l'exclusion des structures de type industriel)
- D'une haie d'essences variées

Le tout n'excédant pas 2 mètres et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).

ARTICLE A 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les règles relatives aux espaces libres et plantations développées dans cet article ne s'appliquent qu'aux constructions à usage habitation (hormis les cas où les constructions agricoles sont explicitement mentionnés et l'article 9.3. où toutes les constructions sont concernées).

9.1 - Règles générales

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.

Les plantations existantes seront conservées. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé. Les haies seront composées d'arbustes d'essences variées. Les essences propres à la région seront privilégiées. Les haies mono spécifiques de conifères sont fortement déconseillées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle des stabulations, des dépôts, ...).

L'emploi de revêtements perméables sera privilégié afin de contribuer à la qualité des espaces et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

9.2 – Dispositions particulières

Pour le secteur Ah, les espaces libres doivent représenter **au minimum** 75 % de la surface de l'unité foncière.

Parmi ces espaces libres, au moins 50 % de la surface de la parcelle seront aménagés en pleine terre.

9.3 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les haies bocagères, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les parcs, les pièces d'eau et les boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

sont repérés avec des légendes spécifiques sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi ces éléments peuvent être déplacés, remplacés, pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ... les parcs peuvent être recomposés ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée. Dans ce cas des plantations nouvelles pourront être exigées pour respecter le caractère du lieu.

Dans le cas des cours d'eau l'équilibre hydrologique et la biodiversité des milieux aquatiques doivent être préservés. *Rappel : tous travaux de busage, curage, modification des lits majeurs et mineurs, remblais, endiguements, consolidation des berges, ... sont soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'Eau.*

ARTICLE A 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 11 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

11.1 - Accès

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RN 157.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RD 92 en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

11.2 - Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

11.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.123-1, 6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.2 - Assainissement

12.2.1 - Eaux usées

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.2.2 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone N, ou zone Naturelle et Forestière, comprend les secteurs à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière : Bois de Gervis
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, est constituée de **2 secteurs** :

- Le secteur **N**, constitué lui-même de 4 sous-secteurs :
 - **Le sous-secteur N** de préservation des milieux naturels, des sites et des paysages repérés par l'indice N,
 - Le sous-secteur **Nv** consacré aux espaces de nature en ville et aux espaces naturels de loisirs,
 - Le sous-secteur **Nep**, réservé aux installations de traitement des eaux,
 - Le sous-secteur **Npgv**, réservé aux aires d'accueil des gens du voyage,
- Le secteur **Nd**, répondant aux conditions définies par l'article L151-13 du code de l'urbanisme, dit STECAL du château du Bois Orcan et de Gosne.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent. »

CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère du secteur :

Le secteur N comprend les milieux naturels, les sites et les paysages remarquablement bien préservés de la commune. Les constructions sont en nombre limité.

Vocation du secteur :

En vue de protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique de ces milieux naturels, la constructibilité est fortement limitée.

Le secteur N comprend 4 sous-secteurs :

- Le **sous-secteur N** (sans indice) de protection stricte, comprenant notamment les zones naturelles sensibles et permettant le maintien de la trame verte et bleue communale ;
- Le **sous-secteur Nv**, espaces de nature en ville, incluant parcs, jardins partagés, espaces verts publics, espaces consacrés aux loisirs, aux sports et dans lequel **des aménagements et des constructions légères** de loisirs sont autorisés ;
- Le **sous-secteur Nep** réservé aux installations techniques de traitement des eaux (station d'épuration, assainissement, station de pompage, ...) ;
- Le **sous-secteur Npgv** dans lequel les constructions, installations, aménagements et travaux liés à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage sont autorisés. »

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble du secteur N (sous-secteurs N, Nv, Npgv et Nep) :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et celles liées aux activités de l'autoroute sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- Les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces.
- Les travaux d'aménagement de mise en valeur écologique des zones humides repérées avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.
- Une trame spécifique, représentant l'emprise indicative de la zone inondable, figure aux documents graphiques. Dans ces espaces, les occupations et utilisations du sol

autorisées sont soumises à des conditions spéciales induites par la servitude d'utilité publique du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) annexé au P.L.U. .

- Tous travaux ayant pour objet de démolir, de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié en application de l'article L.151-19 doivent être précédés d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable : voir Titre I article 3.5.
- Les lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans la liste des Servitudes d'utilité Publiques sont autorisées et peuvent déroger aux règles de prospect et d'implantation définies ci-après.
- Les Ouvrages de Transport d'Electricité HTB sont autorisés et peuvent être modifiés, surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ;

L'aménagement, la réfection et/ou le changement de destination éventuel des éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur identifiés aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 8 ci-après. Chaque bâtiment est précisément localisé en annexe du présent règlement, assorti de recommandations, et le cas échéant, de prescriptions architecturales (voir Annexe : recensement du patrimoine architectural).

Dans les sous-secteurs N, Npgv et Nep (excepté dans les zones humides à protéger repérées avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement), sont admis :

- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau, ...) à condition que leur aspect (matériaux et teinte), leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent. En outre, en vue de les dissimuler le plus possible dans le paysage, des plantations pourront être exigées afin de créer un tampon visuel ;
- Les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole à condition de ne pas entraver l'équilibre du régime hydraulique des cours d'eau (retenue collinaire, ...) et à condition de faire l'objet de mesures d'accompagnement paysagers ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public (parking véhicules, aire d'informations, ...) soumises ou non à autorisation préalable.
- Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes dans la limite de 30% au total après extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU + 20 m² supplémentaires, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- La construction d'une ou plusieurs annexes aux constructions à destination d'habitation dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par logement par rapport à la surface des annexes existantes à la date d'approbation du PLU et à condition que :
 - Le point le plus proche de l'habitation soit situé à moins de 20 mètres de l'annexe considérée
 - L'annexe dispose d'une hauteur absolue limitée à 3.50 mètres ;
- La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'activités existantes à la date d'approbation du PLU (30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU).
- La réfection, l'aménagement et l'extension éventuelle des bâtiments **identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme dans le cadre d'un changement de destination** en vue de créer **une habitation** (logement de tiers) est soumise aux conditions cumulatives suivantes :
 - Le changement de destination devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure
 - le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins ¾ des murs porteurs existants) ;

- le bâtiment doit disposer d'une structure traditionnelle en pierre ou en terre ;
 - la construction d'origine présente **une emprise au sol minimale de 80 m²** lorsqu'il s'agit de réaliser un nouveau logement ;
 - la construction est implantée à **une distance d'au moins 100 m** par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes (hormis les gîtes ou chambres d'hôtes) en activité situés en zone N ;
 - l'assainissement non collectif est réalisable ;
- dans tous les cas, le changement de destination (PC ou DP) ne pourra être admis qu'après avis conforme de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages).

Les changements de destinations sont interdits dès lors qu'ils concourent à la création d'une surface de plancher à vocation habitat de tiers de plus de 150m², à la date d'approbation du PLU, sur une même unité foncière.

Dans le sous-secteur Nv sont également admis :

Les constructions ou installations légères relevant d'activités de loisirs ou sportives, compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le sous-secteur Nep sont également admis :

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux (station d'épuration, lagunes d'assainissement, réservoirs, ...).

Dans le sous-secteur Npgv sont également admis :

Les constructions, installations, aménagements et travaux liés et nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE N 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

4.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

4.1.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une **distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

4.1.2 - Dispositions particulières

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies au présent article à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...),

- les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle bain, ...),
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, ...).
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

4.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes, espaces verts, équipements publics, ...).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit en limite soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de la limite.

Les bâtiments et abris de jardin annexes à l'habitation doivent être édifiés à une distance minimale de 1,50 mètre en retrait de la limite avec un accompagnement végétal.

ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 - Règle générale

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

5.2 - Implantation des bâtiments et abris de jardin annexes

Les bâtiments et abris de jardin annexes peuvent être implantés soit en limite ou en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

5.3 - Dispositions particulières

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

ARTICLE N 6 : EMPRISE AU SOL

En secteur Ngpv :

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

ARTICLE N 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions projetées doit respecter l'harmonie générale du site et permettre d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

La hauteur des extensions des constructions existantes, autorisées à l'article N 2 ne doit pas excéder la hauteur du bâti existant.

Bâtiments et abris de jardin annexes : la hauteur absolue est limitée à 3,50 m.

En secteur Ngpv :

La hauteur absolue des constructions ne peut dépasser **5 mètres**

ARTICLE N 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

Les règles d'aspect extérieurs développées dans cet article ne s'appliquent qu'aux constructions à usage habitation.

8.1 - Aspect général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

8.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.... ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

8.3 - Couvertures - Toitures**Pour les constructions à destination d'habitation :**

Les constructions nouvelles en toiture terrasses sont interdites.

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale (zinc, tuiles, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les extensions à la construction principale devront disposer d'une toiture à pente (non nécessairement identique en termes de pente, sens ou matériau de couverture).

8.4 - Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public. Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent aux constructions à usage habitation et équipements.

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (5 mètres maximum) sont autorisés.

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être traitées avec simplicité en harmonie avec le paysage. Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées. La création de murs ou murets est également interdite.

Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.

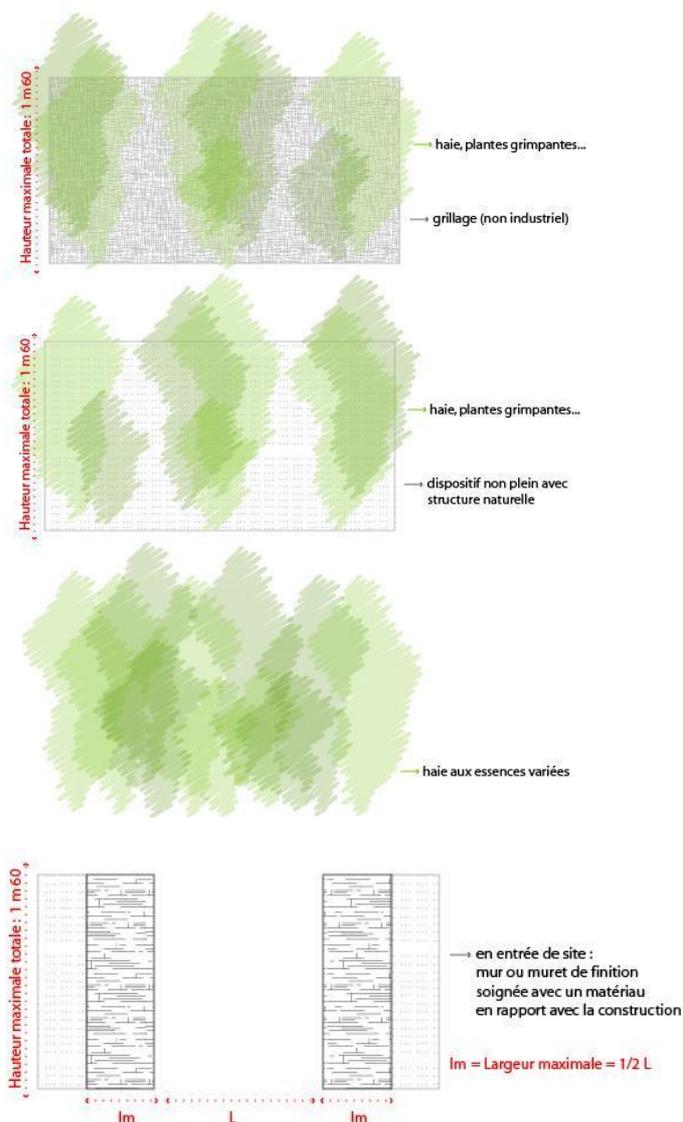
Pour les constructions à destination d'habitation, les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

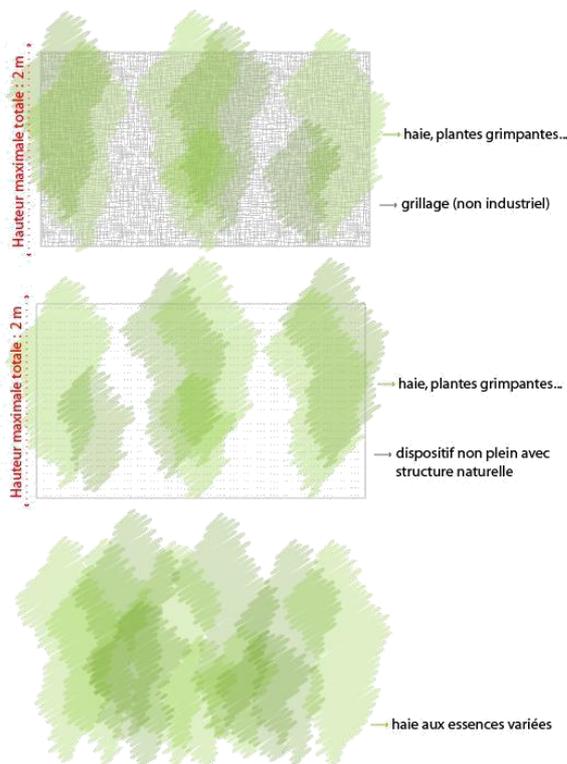
- De structures naturelles, s'insérant dans le paysage, de type clôtures non pleines en bois, ganivelles, saules tressés...
- D'un grillage (à l'exclusion des structures de type industriel)
- D'une haie d'essences variées

Le tout n'excédant pas 1.60 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...) et 2 mètres le long de la voie ferrée.

Les accès aux propriétés peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 1.60 mètre), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec la construction principale (l'utilisation de matériaux étrangers à la région est interdite). La longueur du mur de chaque côté de l'entrée, ne doit pas excéder la moitié de la largeur de l'accès.

Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.





Pour les constructions à destination d'habitation, les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- De structures naturelles, s'insérant dans le paysage, de type clôtures non pleines en bois, ganivelles, saules tressés...
- D'un grillage (à l'exclusion des structures de type industriel)
- D'une haie d'essences variées

Le tout n'excédant pas 2 mètres et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).

8.5 - Eléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur

Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Les travaux de restauration, d'extension et d'aménagement (dans le cas de changement de destination ou non) doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle, de la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments. Chaque bâtiment est précisément localisé en annexe du présent règlement, assorti de recommandations, et le cas échéant, de prescriptions, architecturales (voir Annexe : recensement du patrimoine architectural).

ARTICLE N 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les règles relatives aux espaces libres et plantations développées dans cet article ne s'appliquent qu'aux constructions à usage habitation et équipements (hormis l'article 9.2. où toutes les constructions sont concernées).

9.1 - Règles générales

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.

Des compositions d'essences diversifiées doivent être privilégiées.

Les plantations existantes seront conservées. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé. Dans les espaces de "plantation à créer et à préserver" mentionnés aux documents graphiques du règlement, les constructions sont interdites à l'exception des abris de jardins dans la limite d'une surface maximum de 9 m². Les aménagements de stationnements, de voies, ..., sont autorisés à condition qu'ils ne mettent pas en péril le caractère végétal de l'espace.

Les haies seront composées d'arbustes d'essences variées. Les essences propres à la région seront privilégiées. Les haies mono spécifiques de conifères sont fortement déconseillées.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 300 m² de terrain.

9.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les haies bocagères, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les parcs, les pièces d'eau, les cours d'eau et les boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés avec des légendes spécifiques sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi ces éléments peuvent être déplacés, remplacés, pour des motifs d'accès, d'exploitation agricole, ... les parcs peuvent être recomposés ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée. Dans ce cas des plantations nouvelles pourront être exigées pour respecter le caractère du lieu.

Dans le cas des cours d'eau l'équilibre hydrologique et la biodiversité des milieux aquatiques doivent être préservés. *Rappel : tous travaux de busage, curage, modification des lits majeurs et mineurs, remblais, endiguements, consolidation des berges, ... sont soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'Eau.*

9.3 - Espaces boisés classés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer et soumis aux dispositions du titre VI du présent règlement.

ARTICLE N 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 11 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

11.1 - Accès

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RN 157.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RD 92 en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

11.2 - Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

11.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.2 - Assainissement

12.2.1 - Eaux usées

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.2.2 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nd

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère du secteur :

Le secteur Nd correspond aux domaines du Bois Orcan et de Gosne. Ces zones correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée définis au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Le domaine du Bois Orcan est associé à un patrimoine bâti monumental qui présente un intérêt architectural remarquable, ainsi qu'à des zones humides qui présentent un intérêt pour la biodiversité.

Le domaine de Gosne accueille le musée du cidre auquel sont associées des activités culturelles et d'hébergements touristiques.

Vocation du secteur :

Dans le secteur Nd en vue de protéger l'intérêt patrimonial du site (parc et monuments), il s'agit de restreindre la constructibilité. Seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (et la construction d'annexes éventuelles), les changements de destination et les constructions nouvelles liés au tourisme et à la culture (hôtellerie, musées, parcs à thème, centre d'accueil, ...) sont autorisées dans le respect de l'architecture monumentale et des éléments naturels contribuant à l'identité et à la qualité du lieu.

Dans le **sous-secteur Nd de Gosne** les constructions agricoles sont admises dans le respect du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent. »

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE Nd 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nd 2 sont interdites.

ARTICLE Nd 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et celles liées aux activités de l'autoroute sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.

- Les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces.
- Les travaux d'aménagement de mise en valeur écologique des zones humides repérées avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.
- Les changements de destinations à vocation habitation, de restauration et d'hôtellerie (hôtellerie, chambre d'hôtes, gîtes...).

Sont admis, dans le respect des articles du règlement de la zone Nd et dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les installations, les travaux d'aménagement et de réfection ne doivent pas compromettre la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent,
- Les constructions nouvelles et les extensions éventuelles doivent être implantées dans le respect de la composition monumentale formée par le bâti et les espaces extérieurs (parc, cour, ...) et doivent être conçues pour s'intégrer à l'ensemble bâti dans le respect de son ordonnancement et de ses caractéristiques architecturales,
- Les installations, les travaux d'aménagement ainsi que les constructions nouvelles ne remettent pas en cause la qualité des zones humides repérées avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement :
 - Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes dans la limite de 30%, au total après extension, de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU + 20 m² supplémentaires, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol supplémentaire.
 - La construction d'une ou plusieurs annexes aux constructions à destination d'habitation dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par logement par rapport à la surface des annexes existantes à la date d'approbation du PLU et à condition que :
 - Le point le plus proche de l'habitation soit situé à moins de 20 mètres de l'annexe considérée ;
 - L'annexe dispose d'une hauteur absolue limitée à 3.50 mètres ;
 - La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement ;
 - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à destination d'activités existantes à la date d'approbation du PLU (30 % supplémentaires de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) ;
 - La réfection, l'aménagement et l'extension éventuelle **des bâtiments identifiés aux documents graphiques dans le cadre d'un changement de destination** en logement de fonction lié aux activités culturelles et de tourisme existantes dans le secteur ;
 - La réfection, l'aménagement et l'extension éventuelle d'un bâtiment existant **dans le cadre d'un changement de destination** en vue de créer une activité liée au tourisme, aux activités culturelles (ex : gîte rural, table d'hôtes, ...) ou un logement de fonction lié aux activités culturelles et de tourisme existantes dans le secteur, à la condition que le bâti existant soit intéressant et représentatif du patrimoine local (volumétrie et emploi de matériaux traditionnels),
 - Les constructions nouvelles à destination d'activités culturelles, de restauration et hôtelières ainsi que les équipements associés (équipements de sports et de loisirs, salle de réception ...) sous réserve de garantir le maintien du caractère paysager et patrimonial des sites considérés ;
 - Les travaux de remise en état des bâtiments existants, sans changement de destination ;
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

- Les aires de stationnement ouvertes au public, soumises ou non à autorisation, liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;

Exclusivement dans le sous-secteur Nd Gosne :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole (production, élevage, dépôt de matériel, ainsi que transformation, entrepôt et commerce des produits de l'exploitation, ...).

L'aménagement, la réfection et/ou le changement de destination éventuel des éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur identifiés aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 8 ci-après. Chaque bâtiment est précisément localisé en annexe du présent règlement, assorti de recommandations, et le cas échéant, de prescriptions architecturales (voir Annexe : recensement du patrimoine architectural).

ARTICLE Nd 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONELLE

Sans objet.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE Nd 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

4.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

4.1.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une **distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

4.1.2 - Dispositions particulières

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans la marge de recul à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

4.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes, espaces verts, équipements publics, ...).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit en limite soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de la limite.

Les bâtiments et abris de jardin annexes à l'habitation doivent être édifiés à une distance minimale de 1,50 mètre en retrait de la limite avec un accompagnement végétal.

ARTICLE Nd 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 - Règle générale

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

5.2 - Implantation des bâtiments et abris de jardin annexes

Les bâtiments et abris de jardin annexes peuvent être implantés soit en limite ou en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

5.3 - Dispositions particulières

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

ARTICLE Nd 6 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 40% de l'unité foncière.

ARTICLE Nd 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions projetées doit respecter l'harmonie générale du site et permettre d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

ARTICLE Nd 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

8.1 - Aspect général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

8.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.... ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

8.3 - Couvertures - Toitures

Pour les constructions à destination d'habitation :

Les constructions nouvelles en toiture terrasses sont interdites.

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale (zinc, tuiles, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les extensions de la construction principale devront disposer d'une toiture à pente (non nécessairement identique en termes de pente, sens ou matériau de couverture).

8.4. - Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur limite séparative ou emprise publique autre que voie ouverte à la circulation est calculée par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un différentiel de hauteur entre propriétés, la hauteur totale de la clôture devra être calculée en fonction de la moyenne du terrain naturel entre les deux propriétés.

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (5 mètres maximum) sont autorisés.

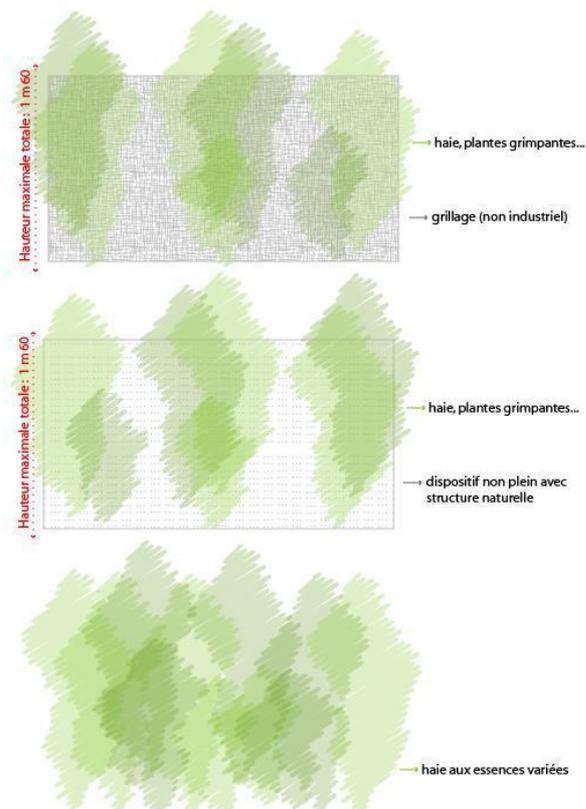
Les clôtures doivent être traitées avec simplicité en harmonie avec le paysage.

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées.

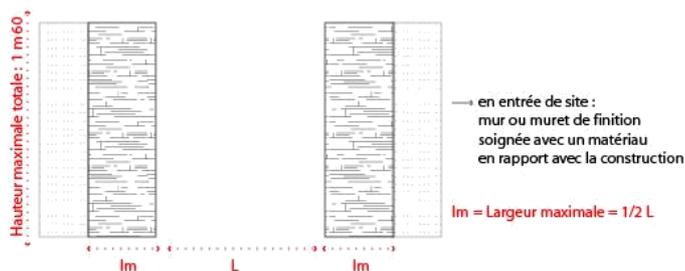
Pour les constructions à destination d'habitation, les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- De structures naturelles, s'insérant dans le paysage, de type clôtures non pleines en bois, ganivelles, saules tressés...
- D'un grillage (à l'exclusion des structures de type industriel)
- D'une haie d'essences variées

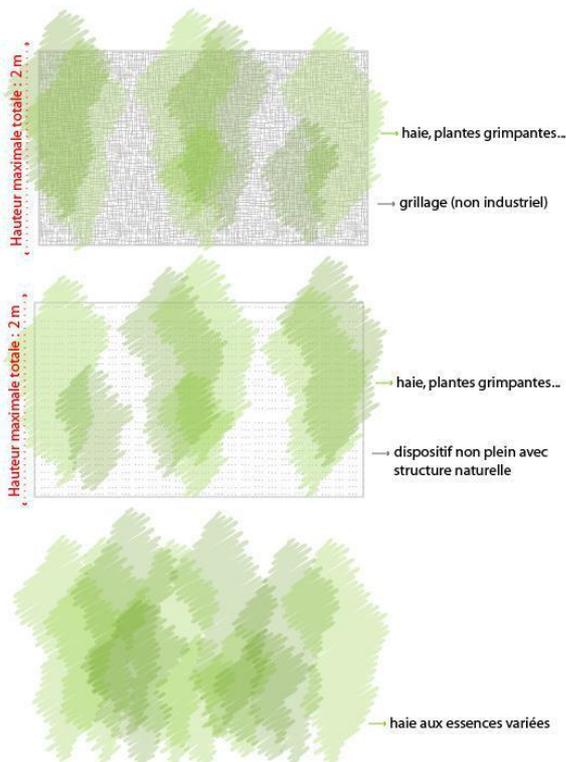
Le tout n'excédant pas 1.60 mètre et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).



Les accès aux propriétés peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 1.60 mètre), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec la construction principale (l'utilisation de matériaux étrangers à la région est interdite). La longueur du mur de chaque côté de l'entrée, ne doit pas excéder la moitié de la largeur de l'accès.



Le choix des essences à planter pourra être réalisé parmi la liste fournie en annexe.



Pour les constructions à destination d'habitation, les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées soit :

- De structures naturelles, s'insérant dans le paysage, de type clôtures non pleines en bois, ganivelles, saules tressés...
- D'un grillage (à l'exclusion des structures de type industriel)
- D'une haie d'essences variées

Le tout n'excédant pas 2 mètres et obligatoirement accompagné d'une végétalisation (haie, plantes grimpantes...).

8.5 - Eléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur

Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1,7ème du code de l'urbanisme figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Les travaux de restauration, d'extension et d'aménagement (dans le cas de changement de destination ou non) doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle, de la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments. Chaque bâtiment est précisément localisé en annexe du présent règlement assorti de recommandations, et le cas échéant, de prescriptions, architecturales (voir Annexe : recensement du patrimoine architectural).

ARTICLE Nd 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.

Des compositions d'essences diversifiées doivent être privilégiées.

Les plantations existantes seront conservées. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé. Dans les espaces de "plantation à créer et à préserver" mentionnés aux documents graphiques du règlement, les constructions sont interdites à l'exception des abris de jardins dans la limite d'une

surface maximum de 9 m². Les aménagements de stationnements, de voies, ..., sont autorisés à condition qu'ils ne mettent pas en péril le caractère végétal de l'espace.
Les haies seront composées d'arbustes d'essences variées. Les essences propres à la région seront privilégiées. Les haies mono spécifiques de conifères sont fortement déconseillées.
Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 300 m² de terrain.

ARTICLE Nd 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Nd 11: DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

11.1 - Accès

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

11.2 - Voirie

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

11.3 - Pistes cyclables existantes à conserver, cheminements piétonniers à conserver ou à créer

Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Nd 12 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1 - Eau potable

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.2 - Assainissement

12.2.1 - Eaux usées

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.2.2 - Eaux pluviales

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

12.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Se référer à l'article 10 des Dispositions Générales (Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones)

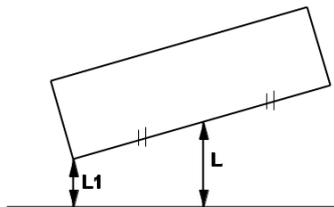
ANNEXES

DISTANCES

Distances visées aux articles 4 et 5

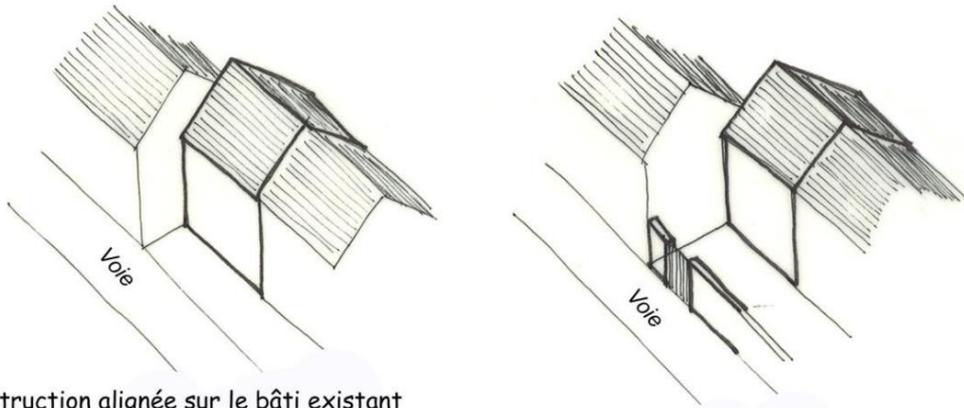
Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement ou marge de recul éventuelle, limite séparative).

Lorsque la façade de la construction à édifier n'est pas parallèle à la ligne de référence, la distance prise en compte est la distance L comptée au point milieu de la façade, sous réserve que la distance réelle la plus faible ne soit pas inférieure aux trois quarts de L . Dans le cas contraire, la distance prise en compte est la distance la plus faible L_1 .



ARTICLE Uc | 4 - Dispositions particulières

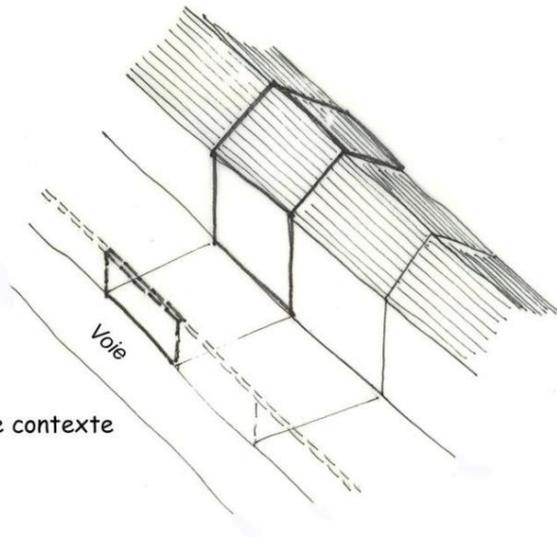
a)



Construction alignée sur le bâti existant

Construction alignée sur le bâti existant avec retrait important
Dispositif de clôture pour préserver la continuité des façades

b)

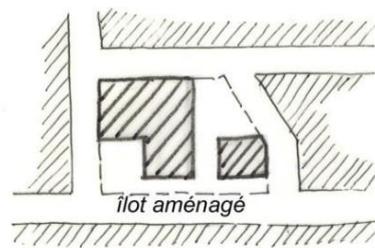
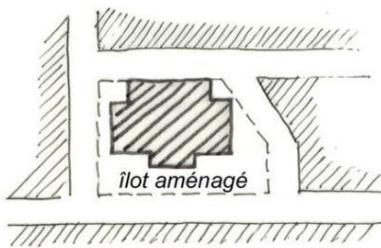


Insertion dans le respect
de l'ensemble bâti existant

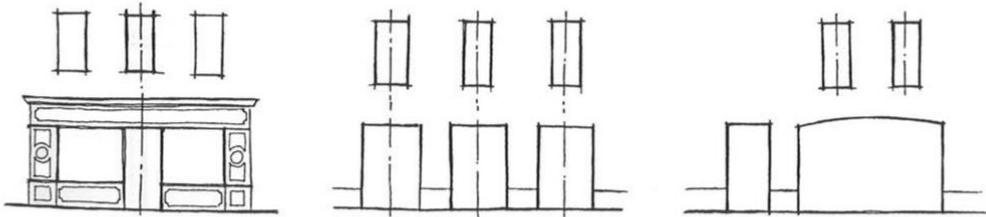
Retrait obligatoire
+ dispositif de clôture éventuel selon le contexte

c)

Cas d'un îlot ou d'un terrain important :
Possibilité d'implantation en retrait pour mise en scène du bâti,
création de placettes, ...



DEVANTURES COMMERCIALES



Respect de l'équilibre général de la façade de l'immeuble et de sa composition architecturale
Ne pas créer d'impact visuel dominant, risquant de rompre l'aspect architectural de l'édifice

ANNEXE AU REGLEMENT : liste des végétaux recommandés

PALETTE VEGETALE CARACTERISTIQUE DE LA COMMUNE LISTE DES VEGETAUX À UTILISER

ARBRES à planter en isolé ou en alignement

- aulne blanc (*Alnus incana*)
- charme (*Carpinus betulus*)
- chênes (*Quercus*, diverses espèces)
- érable champêtre (*Acer campestre*)
- merisier (*Prunus avium*)
- pommier à fleurs (diverses espèces)
- poirier à fleurs (diverses espèces)
- orme « Resista » (variété résistante à la graphiose)
- saule blanc (*Salix alba*)
- tilleuls (*Tilia*, diverses espèces)

ARBRES à planter en bosquets

- alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- charme (*Carpinus betulus*)
- cormier (*Sorbus domestica*)
- érable champêtre (*Acer campestre*)
- robinia pseudoacacia (Robinier faux-acacia)
- sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)

GRANDS ARBUSTES pour haie libre haute (1,5m et plus)

- aubépine épineuse (*Crataegus oxyacantha*) : attention : pour les plantations nouvelles, utiliser les variétés résistantes au feu bactérien
- chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- chêne blanc (*Quercus alba*)
- cytise (*Laburnum anagyroides*)
- hibiscus (*Hibiscus*, diverses variétés)
- houx (*Ilex aquifolium*)
- laurier sauce (*Laurus nobilis*)
- lilas (*Syringa*)
- saule marsault (*Salix caprea*)
- seringat (*Philadelphus*)

Persistants :

- buis (*Buxus sempervirens*)
- chêne vert (*Quercus ilex*)
- oranger du Mexique (*Choysia ternata*)
- osmanthe (*Osmanthus hétérophyllus*)
- photinia (*Photinia fraseri*)
- troëne (*Ligustrum*, variétés persistantes)

PETITS ARBUSTES pour haie libre basse (moins d'1,5m)

- abelia (*Abelia floribunda*)
- amélanchier (*Amélanchier ovalis*)
- cassis (*Ribes nigra*, diverses variétés)
- céanothe (*Ceanothus*)
- chêne de banister (*Quercus ilicifolia*)
- coronille (*Coronilla emerus*)
- églantier (*Rosa canina*)
- forsythia (*Forsythia*, diverses variétés)
- fragon (*Ruscus aculeatus*)
- fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- groseiller à fleurs (*Ribes floribunda*)
- groseiller à fruits (*Ribes sanguineum*, diverses variétés)
- hortensia (*Hydrangea*)
- spirées (*Spirea arguta*, *Spirea van houttei*)

**ANNEXE RELATIVE AUX PERIMETRES DE GEL DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41
DU CODE DE L'URBANISME**

Numéro de la servitude	Adresse	Références cadastrales	Surface de plancher supplémentaire maximale autorisée par parcelle
1	Rues Haigerloch, Croyal, Hardouin et Pannetier	AC 242 / AC 243 / AC 244 / AC 245 / AC 246 / AC 247 / AC 248 / AC 249 / AC 250 / AC 251 / AC 252 / AC253 /AC 254 / AC 255 / AC 256 / AC 267 / AC 268 / AC 270	10 m²

**ANNEXE RELATIVE AUX CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE
L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Éléments à retrouver sur les plans de zonage et en annexe du règlement du PLU

**ANNEXE RELATIVE AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES AU TITRE DES
ARTICLES L151-11 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME**

Éléments à retrouver sur les plans de zonage et en annexe du règlement du PLU

**ANNEXE RELATIVE AUX DEROGATIONS EN MATIERE DE HAUTEUR MAXIMALE
DANS UNE BANDE DE 40 ou 50 METRES MESUREE DEPUIS L'AXE DE LA VOIE**

	<p>Au sein d'une bande de 50 mètres mesurée par rapport à l'axe de la voie le long du Boulevard Barbot, de la rue de la Gare, de la rue Pierre Marchand jusqu'au Rondpoint des Forges</p>	<p>Au sein d'une bande de 40 mètres mesurée par rapport à l'axe de la voie le long de la rue Monnoyeur, de la RD 92 jusqu'au Rondpoint de la Moinerie, de l'Avenue de Gaulle, de l'Avenue du Prieuré, de la rue Ambroise Paré, de la rue Calmette et de la rue Denis Papin</p>
Nombre d'étages droits	R+3	R+2
Hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère	12 m	9 m