

## Table des matières

PRESENTATION DU REGLEMENT .....	3
DEFINITIONS .....	4
Glossaire .....	8
Nomenclature des zones.....	11
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	13
TITRE 2 : ZONES URBAINES .....	23
ZONE UC .....	24
ZONE UD.....	33
ZONE UE .....	40
ZONE UO.....	47
ZONE UG.....	51
ZONE UA .....	55
TITRE 3 : ZONES A URBANISER .....	60
ZONE 1AU .....	61
ZONE 2AU .....	63
TITRE 4 : ZONE AGRICOLE .....	66
ZONE A .....	67
TITRE 5 : ZONES NATURELLES .....	72
ZONE N.....	73
ANNEXES .....	78
ANNEXE I .....	79
INVENTAIRE DU PATRIMOINE .....	79
ARBORÉ REMARQUABLE .....	79



## ***PRESENTATION DU REGLEMENT***

## **DEFINITIONS GENERALES**

### **Bandes de constructibilité**

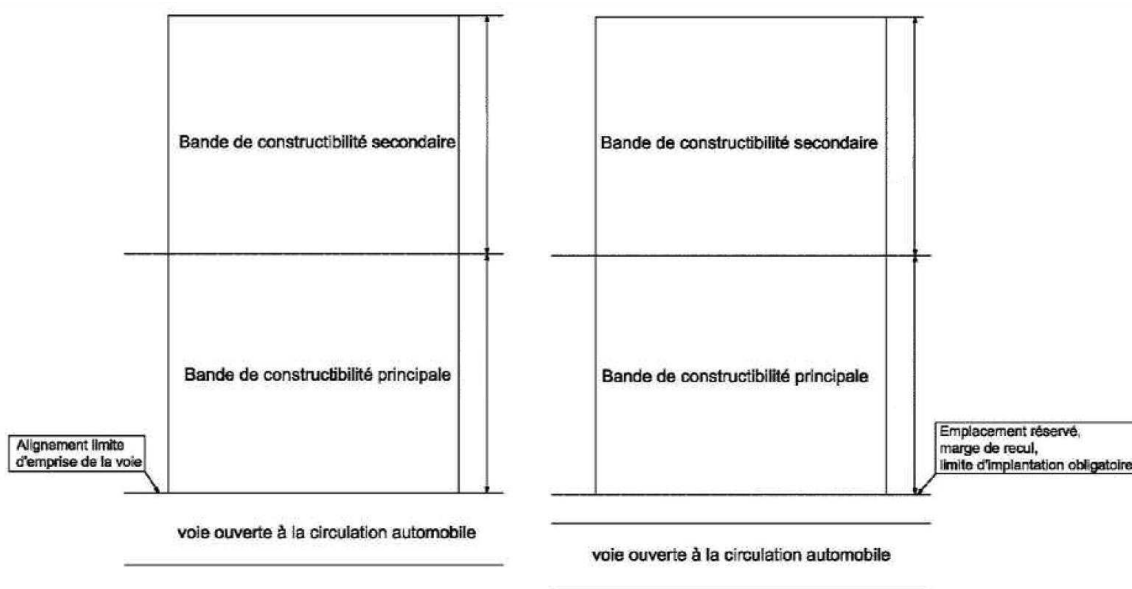
L'article 10 des zones UC et UD définit des bandes de constructibilité.

#### **Délimitation des bandes de constructibilité :**

Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement sur les plans de zonage, ces bandes de constructibilité sont mesurées perpendiculairement à partir :

- soit d'une limite fixe d'implantation des constructions définie à l'article 6 ;
- d'un alignement imposé ou une implantation obligatoire (par rapport à une voie ouverte à la circulation, un cours d'eau ou un parc public, etc.) ;
- d'un ordonnancement de fait.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, la bande de constructibilité s'applique à partir des différentes voies.



### **Confort sanitaire**

L'amélioration du confort sanitaire consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité telles qu'annexées au Code de la Construction et de l'Habitation.

### **Construction**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Constructions annexes**

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux séparés de la construction principale et ayant des dimensions plus réduites que celle-ci.

## **Construction de second rang**

---

Sont considérées comme constructions de second rang, les constructions s'implantant au-delà de la bande de constructibilité principale, dans les conditions définies par le règlement et sous réserve que la bande de constructibilité principale soit déjà bâtie.

## **Distances**

---

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

## **Éléments en saillie de la façade**

---

Ils comprennent :

- les éléments architecturaux : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher ;
- les saillies traditionnelles : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ;
- les balcons, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade.

Des tolérances seront admises pour l'isolation en façades de constructions situées à l'alignement dans une limite de 0.2 m de saillie et sous réserve que cela ne grève les conditions d'accessibilité de l'espace public.

## **Équipements collectifs d'intérêt général**

---

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

## **Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions définit la règle de l'article 9 du règlement de chaque zone et est égale à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

## **Espace libre**

---

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

## **Façades**

---

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10

Dans les articles 6 et 10, le terme « façade principale » désigne deux côtés de la construction dont l'un est « sur rue » (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière.

Le terme « façade principale » peut correspondre à un pignon sur rue.

## **Hauteur maximale des façades et hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère.

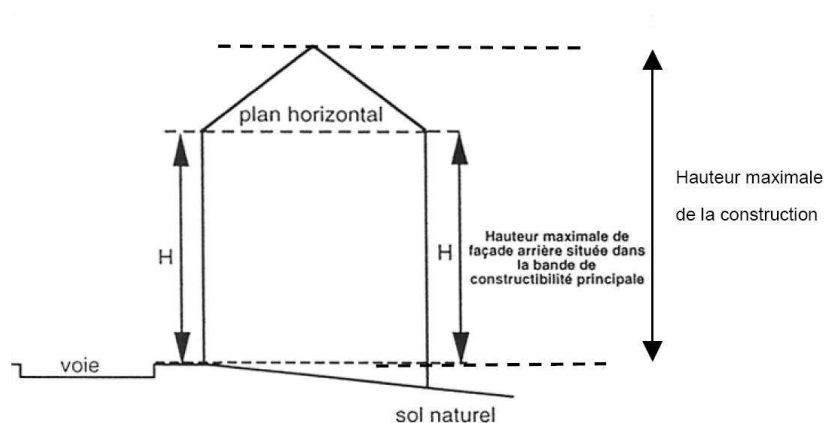
Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles ainsi que les éléments architecturaux.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

Pour les façades sur rue :

- à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à moins de 5 m de cet alignement ;
  - à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à 5 m ou plus de l'alignement ou en bordure des cours d'eau et des parcs publics.
- Pour les façades arrière situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue, cours d'eau ou parc public.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



## **Implantation obligatoire**

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, en saillie de façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux, etc. ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

## **Limites séparatives**

Il s'agit de l'ensemble des limites d'un terrain à l'exception de la limite sur voie.

## **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

## ***Voie ouverte à la circulation automobile***

---

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot.

Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, etc.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 123-2 c ou L. 123-3 du Code de l'urbanisme, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

## Glossaire

### **COS**

#### *Coefficient d'occupation des sols*

Le COS est un coefficient qui détermine pour chacune des parcelles comprises dans les zones définies par un POS (Plan d'occupation des sols) ou un PLU (Plan local de l'urbanisme) la densité de construction admise au regard des règles d'urbanisme. C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

### **CU**

#### *Code de l'urbanisme*

### **LOF**

#### *Loi d'orientation foncière (30/12/1967)*

### **Loi SRU**

#### *Loi sur la solidarité et le renouvellement urbains*

La Loi SRU du 13 décembre 2000 a été élaborée autour de trois exigences : l'exigence de solidarité, le développement durable et le renforcement de la démocratie et de la décentralisation. Elle a des implications surtout dans trois domaines : le droit de l'urbanisme (SCoT, PLU...), la mixité sociale (20% de logement sociaux dans certaines communes des grandes agglomérations) et les transports. Elle a défini notamment de nouveaux outils d'urbanisme et a institué les SCoT.

### **Loi UH**

#### *Loi Urbanisme et Habitat*

La Loi UH du 2 juillet 2003 vise la simplification et l'assouplissement de certaines dispositions d'urbanisme issues de la loi SRU. Concernant les SCoT, elle a notamment permis l'octroi d'aide financière pour les études, rappelé le rôle des communes et les EPCI compétents dans la détermination du projet de périmètre, assoupli la règle de constructibilité limitée et introduit la procédure de modification.

### **Opération programmée d'amélioration de l'habitat**

L'OPAH est une opération qui permet de requalifier dans son ensemble un quartier, un îlot, un secteur rural par une réhabilitation du patrimoine bâti et une amélioration du confort des logements et des espaces publics. Pour cela, il s'agit d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux grâce à des aides spécifiques.

### **PAC**

#### *Porter à connaissance*

En application des articles L121-2 et R121-du code de l'urbanisme, les services déconcentrés de l'État élaborent un « porter à connaissance ».

Ce « porter à connaissance » regroupe trois types d'informations :

1. Les textes (lois, décrets, circulaires, jurisprudences)
2. Les dispositions réglementaires locales (servitudes, arrêtés...)
3. Autres informations utiles (cartographies, statistiques, études générales...)

Depuis la Loi SRU, le porter à connaissance est effectué en continu tout au long de la procédure d'élaboration du document.

### **PADD**

#### *Projet d'aménagement et de développement durable*

Ce document est l'élément central du PLU. Expression de la stratégie politique retenue, il définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement et les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'environnement...

### **Pays**

Un Pays est un territoire qui présente une cohésion géographique, culturelle, économique et sociale au sein duquel les communes ou leurs groupements ont décidé d'élaborer et de mettre en œuvre un projet de développement durable.

### **PIG**

#### *Projet d'Intérêt Général*

Au sens de l'article L. 121-9 du Code de l'urbanisme, un PIG se réfère à tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique :

- opération d'aménagement ou d'équipement,
- fonctionnement d'un service public,
- accueil et logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes,
- protection du patrimoine naturel ou culturel,
- prévention des risques,
- mise en valeur des ressources naturelles,
- aménagement agricole et rural.

Le PIG s'impose à tous les documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou à venir.

## **PLH**

### *Programme local de l'habitat*

Le PLH définit la politique en matière de logement. Compatible avec le SCoT, c'est un outil de prévision et de programmation qui sert à adapter l'offre d'habitat aux besoins en logements. Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il est élaboré à l'échelle intercommunale et établi pour une durée d'au moins cinq ans.

Rennes Métropole a adopté son PLH 2005-2012 en octobre 2005. Ceux des quatre communautés de communes du Pays seront achevés fin 2007-début 2008.

## **PLU**

### *Plan local d'urbanisme*

Le PLU est le document de planification de l'urbanisme communal ou intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU. Au-delà de la gestion et réglementation des sols, les PLU doivent comprendre un véritable projet urbain d'aménagement et de développement durable (PADD).

Il doit être compatible avec les orientations du SCoT.

## **POS**

### *Plan d'Occupation des Sols*

Remplacé par le PLU depuis la loi SRU, le POS, Instrument de planification, fixait les règles de l'utilisation des sols dans la commune. Il définissait un zonage du territoire communal régissant toutes les opérations d'aménagement et de construction. Il comprenait notamment un règlement et un plan de zonage.

## **PPA**

### *Personnes publiques associées*

L'État, la Région, le Département, les Chambres consulaires (CCI, Chambre d'Agriculture et chambre des Métiers) et l'autorité compétente pour les transports urbains (Rennes Métropole) forment les personnes publiques associées à l'élaboration d'un SCoT.

## **PPR**

### *Plan de prévention des risques naturels prévisibles*

Servitude d'utilité publique réglementant l'utilisation du sol en vue de préserver les biens et les personnes des effets des événements naturels tels que inondations, avalanches, glissements de terrain...

## **PPRi**

### *Plan de prévention des risques d'inondations*

Le PPRi impose des servitudes aux documents d'urbanisme (PLU, SCoT...) interdisant toute construction dans les zones les plus menacées par les inondations. Il est prescrit par arrêté préfectoral et instruit par les services de l'État (DDE...).

## **Renouvellement urbain**

Le renouvellement urbain consiste à reconstruire la ville sur elle-même en urbanisant des parcelles non bâties, des friches urbaines ou en procédant à des opérations de démolition-densification...

Il vise à optimiser l'utilisation des espaces urbanisés. Son objectif est double : d'une part contenir l'extension de la ville pour que son développement ne se fasse pas au détriment des espaces naturels et agricoles et, d'autre part, favoriser la ville des proximités en rapprochant plus d'habitants des services, commerces et emplois.

## **SAGE**

### *Schéma d'aménagement et de gestion des eaux*

Élaboré par la Commission locale de l'eau (constituée des acteurs locaux : administrations, collectivités, associations...), le SAGE affine les orientations du SDAGE à l'échelle d'un bassin versant. Il a une portée réglementaire : toutes les décisions de l'État et des collectivités doivent être compatibles avec les dispositions du SAGE.

## **SCoT**

### *Schéma de cohérence territoriale*

La loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains) du 13 décembre 2000 a créé les SCoT en remplacement des anciens Schémas directeurs.

Le SCoT est un document de planification spatiale stratégique établi pour une durée de 10 ans. Ce document de référence vise à harmoniser les politiques d'aménagement, de transport, d'habitat et d'équipements de communes appartenant à un même bassin de vie et favoriser ainsi leur coopération. Il définit les orientations globales applicables à un territoire et organise la cohérence des politiques sectorielles. Il traduit le projet collectif et favorise le développement durable et la solidarité intercommunale.

Les SCoT permettent aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements, des espaces agricoles, de l'emploi, de l'environnement, le tout dans le respect des principes du développement durable.

## **SDAGE**

### *Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux*

Élaboré par une agence de bassin, le SDAGE est un document de planification sur le territoire de celle-ci, qui permet de gérer de façon équilibrée les milieux aquatiques (nappes, rivières, zones humides...) et de concilier tous les usages de l'eau (eau potable, industrie, irrigation agricole, loisirs...) à l'échelle d'un territoire cohérent. Il a une portée réglementaire : toutes les décisions de l'État et des collectivités doivent être compatibles avec les dispositions du SDAGE.

### **SdP**

#### *Surface de plancher :*

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **VRD**

Voirie et réseaux divers

### **ZAC**

#### *Zone d'aménagement concerté*

Procédure d'urbanisme opérationnel destinée à l'aménagement et à l'équipement de terrains en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service etc. ou d'installations et d'équipements collectifs. La ZAC est une zone dans laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains en vue de les céder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (art. L. 311-1 du code de l'urbanisme).

### **ZAD**

#### *Zone d'aménagement différé*

Zone ayant pour objet de permettre à la collectivité d'exercer un droit de préemption pour une maîtrise des terrains en vue d'opérations d'urbanisme ou de réserves foncières. À l'intérieur de ces zones, ce droit de préemption peut être exercé pendant une période de 14 ans.

### **ZNIEFF**

#### *Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique*

Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique.

Les SCoT doivent prendre en considération les ZNIEFF.

### **ZPPAUP**

#### *Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager*

Procédure partiellement décentralisée de protection d'un périmètre sensible sur le plan architectural et paysager créée par la loi du 7 janvier 1983.

## **Nomenclature des zones**

Sur la base des articles L.123-1 et des articles R.123-4 à R.123-8 (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en **10 zones différentes** :

- 6 zones urbaines : 4 mixtes **UC, UD, UE, UO**, et 2 spécifiques **UG, UA**
- 2 zones à urbaniser : **1AU et 2AU**
- 1 zone agricole : **A**
- 1 zones naturelles : **N** comprenant un sous-secteur **NI**

### **Zones urbaines : zones U**

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 6 zones urbaines (UC, UD, UE, UG, UA et UO) relèvent de deux ensembles différents:

- **des zones urbaines résidentielles mixtes :**
  - **UC** : zone centrale, centre-ville comportant des logements, des commerces, des bureaux, des équipements, etc. C'est une zone relativement dense avec des éléments patrimoniaux.
  - **UD** : zone de développement périphérique de transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat individuel avec commerces et bureaux le cas échéant.
  - **UE** : zone urbaine essentiellement résidentielle composée principalement de pavillon mais pouvant recevoir des services
  - **UO** : zone de développement de l'urbanisation par le biais d'opérations d'aménagement en extension ou renouvellement
- **des zones urbaines d'affectation spécifique :**
  - **UG** : zone d'équipements collectifs d'intérêt général de superstructure,
  - **UA** : zones d'activités traditionnelles (UAa) ou commerciales (UAc)

- **Zones à urbaniser : zones AU**

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes. La zone AU comprend deux zones :

#### **Zone 1AU**

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. 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 le règlement.

#### **Zone 2AU**

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'adaptation du document d'urbanisme comportant une enquête publique (modification du PLU) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes et des extensions limitées.

### **Zone agricole : zone A**

Zone strictement dévolue à l'agriculture, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Zones naturelles : zones N**

Zone à caractère d'espace naturel en raison de l'environnement, espaces forestiers ou espaces paysagers.

La zone N peut comporter des secteurs isolés **NI** (loisirs) : secteurs de la zone N permettant les aménagements de loisirs, les équipements, etc. compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone



## ***TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES***

## **Article 1 - Champ d'application**

---

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune (art. L. 123-1).

## **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

---

**2.1 – Les dispositions du présent règlement** se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21 : « 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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### **2.2 – Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division**

Article R. 123-10-1 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur (*Décret du 28 février 2012, en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012*) une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Ces dispositions du code de l'urbanisme ne s'appliqueront pas dans les zones U et 1AU. Par conséquent, les dispositions du présent règlement dans ces zones s'appliquent à chaque terrain issu de ladite division.

**2.3 – Les articles suivants du Code de l'urbanisme** demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

#### 2.3.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- article L. 111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- article L. 111-10 : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- articles L. 123-6 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- articles L. 311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée,
- article L. 313-2 : secteur sauvegardé.

### 2.3.2 - Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du PLU.

Article L. 442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les lotissements.

Article L. 442-14 : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

### 2.3.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L. 123-1-12 : Localisation des aires de stationnement

Article L. 123-1-13 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

### 2.3.4 - Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L. 443-1, R. 421-2 b), R. 421-9 b), R. 443-6
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40
- Campings : R.111-41 à R.111-43

### 2.3.5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le Code de l'Urbanisme à l'article suivant :

Article L. 111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée systématiquement dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

2.4 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

2.4.1 - Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme, reportés dans les annexes du PLU.

2.4.2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.4.3 - Autres dispositions

- a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public,
- b) Nuisances dues au bruit des aéronefs,

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L. 147-1 à L. 147-6 et R. 147-1 à R. 147-11 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

## **Article 3 - Division du territoire en zones**

---

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricole (A) et zones naturelles et forestières (N).

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

**3.1 – Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) La zone centrale urbaine d'habitat traditionnel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UC,
- b) la zone mixte de développement périphérique (type collectif), avec commerces et bureaux le cas échéant, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UD,
- b) La zone résidentielle à dominante d'habitat individuel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UE,
- c) La zone urbaine opérationnelle destinée essentiellement à l'habitat, aux services et activités compatibles, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UO,
- d) La zone d'implantation des équipements collectifs d'intérêt général, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UG,
- e) La zone d'activités, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UA.

**3.2 – Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) Les zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD, les orientations d'aménagement et le présent règlement, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice 1AU,
- b) Les zones non ouvertes à l'urbanisation nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice 2AU.

**3.3 – Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**3.4 – Les zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- a) La zone de secteurs à caractère d'espaces naturels, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle N,
- b) La zone de protection des milieux naturels de qualité, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NP.

## **Article 4 - Adaptations mineures**

---

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Article 5 - Permis de démolir**

---

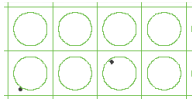
En application de l'article R 421-27 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal a institué le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

## Article 6 - Prescriptions du PLU

---

### 6.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à un talus planté, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 20 m (10 m de part et d'autre de l'axe du talus) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme. La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

Le décret susvisé détermine les possibilités de construire conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme.

### 6.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichage des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a ramené la surface minimale pour le défrichage de 4 à 1 hectare.

### 6.3 – Plantations à réaliser

Les espaces de « Plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles.

Ils doivent faire l'objet de plantations à mettre en œuvre dans le cadre des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol. Ils devront être plantés et traités en espaces naturels, des prescriptions du document graphique pouvant le cas échéant imposer la nature du traitement dominant et la composition des espaces : plantations libres ou plantations d'alignement, espace ouvert (type pelouse), etc.

Ces espaces permettent (si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et si cela ne remet pas en cause le caractère végétal de l'espace) la création de bassins tampons à sec ou en eau, des traversées ponctuelles par des voies et les emprises pour piétons et vélos ainsi que les équipements techniques liés aux différents réseaux y compris les parcs publics souterrains de stationnement. Dans tous les cas, les aires de stationnement en surface des véhicules motorisés y sont interdites.



## 6.4 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés, des arbres remarquables ou des talus plantés dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La création d'aires de stationnement y est interdite.



La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à un talus planté, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 20 m (10 m de part et d'autre de l'axe du talus) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan. Pour un arbre isolé, la protection s'applique dans un rayon de 10 mètres.

Lorsque cette protection s'applique à un arbre isolé, dit « arbre remarquable », il est convenu qu'elle s'applique dans un rayon minimal de 10 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 6.5 - Marges de recul

### 6.5.1 Route à grande circulation

La route nationale 12 est classée route à grande circulation en application du décret du 31 mai 2010.

Les parties du territoire situées en dehors des espaces urbanisés et repérées au plan sont concernées par l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Les constructions doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe des autoroutes et de ses bretelles d'échangeur, voie express et déviations (de l'axe du terre-plein central s'il s'agit d'une 2x2 voies).
- 75 m. au moins de l'axe des voies classées à grande circulation (de l'axe du terre-plein central s'il s'agit d'une 2x2 voies) ;

Les dispositions énoncées aux 1) et 2) ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à :
  - 40 m au moins de l'axe des voies express (ou de l'axe de la voie la plus proche en cas de 2x2 voies)
  - 25 m au moins de l'axe des voies à grande circulation (ou de l'axe de la voie la plus proche en cas de 2x2 voies).
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes :

Les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans la bande des 50 m ou 35 m comptée à partir de l'axe de la voie (ou de l'axe de la chaussée la plus proche en cas de 2x2 voies), à une réduction de la marge de recul de la construction existante. En tout état de cause, les changements de destination des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisés.

Les constructions à édifier ne devront pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie.

#### 6.5.2 Autres routes départementales

En ce qui concerne les routes départementales, le classement et les marges de recul suivants sont définis :

Routes départementales	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
R.D 177	Catégorie b	100 m.	50 m.
R.D 706 (déviation Est)	Catégorie b	100 m.	50 m.
R.D 806 (déviation nord)	Catégorie b	100 m.	50 m.

Toutefois, le long de ces voies, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies notamment lorsque les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, antennes, etc...) ;
- S'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

### 6.6 – Monuments historiques

6.6.1 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques (périmètre de 500 mètres et zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager), tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

6.6.2 - Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

## 6.7 – Sites archéologiques

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (Loi validée du 27 septembre 1941, titre III) s'applique à l'ensemble du territoire communal (article L 531-14 et R.523-1 du code du patrimoine).

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, téléphone : 02.99.84.59.00) »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, et qui concerne la destruction, la dégradation ou la détérioration d'une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

Décret 2002-89 du 16 janvier 2002 : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 »

Article R 111- 4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

## 6.8 – Zones inondables et zones humides figurées au plan

6.8.1 - Des secteurs soumis au risque d'inondation sont figurés au plan par une trame composée de tirets horizontaux.



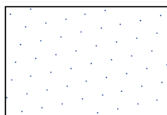
L'occupation du sol y est soumise aux règles suivantes ; sont interdits :

- tous remblais et endiguements,
- tous travaux, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient, dès lors qu'ils constituent un obstacle au libre écoulement des eaux.

Sont autorisés sous conditions :

- la création de sous-sols au-dessous de la cote de référence, à condition de prévoir des aménagements spécifiques tels que cuvelage avec accès hors d'eau (pour la crue de référence) et/ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence
- l'aménagement et la création pour l'habitation de nouvelles surfaces situées au-dessous de la cote de référence, sauf en cas d'extension d'une construction à usage d'habitation déjà située en dessous de la cote de référence à la date d'approbation du présent plan, à condition que cette extension n'entraîne pas de la création de logement supplémentaire et dans la limite d'une fois 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les constructions autorisées doivent prendre en compte la cote de référence, c'est-à-dire la cote de la crue centennale à laquelle il convient d'ajouter 30 cm ; cette surcote correspond à la hauteur estimée d'une dalle de plancher, de sorte que la cote de référence coïncide avec la cote du dessus du plancher.

6.8.2 - Par ailleurs, des secteurs identifiés comme zone humide sont figurés au plan par une trame composée de points bleus.



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

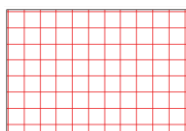
Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins tampons inventoriés au titre des zones humides (voir l'annexe zone humides).

### **6.9 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert**

Les emplacements réservés pour création ou élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins rouges et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaires (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

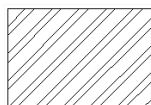
Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-17.

### 6.10 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan

Les articles L. 123-2 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, offrent aux communes la possibilité d'instaurer dans les zones U et AU de leur Plan Local d'Urbanisme des servitudes spécifiques.

6.10.1- Constructibilité limitée (L123-2 a) du Code de l'Urbanisme. Ces périmètres visent à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil suivant : 40 m<sup>2</sup> surface de plancher (maximum 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Pendant la durée d'application de la servitude, il n'est autorisé qu'une seule construction ou installation nouvelle par terrain.



6.10.2- Servitudes de localisation de voies et ouvrages publics (L123-2 c) du Code de l'Urbanisme  
Cette servitude indique 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.

En contrepartie de l'institution de telles servitudes, les propriétaires concernés peuvent exercer un droit de délaissement du terrain grevé, dans les mêmes conditions que pour les emplacements réservés pour un équipement public.

### 6.11 – Linéaires commerciaux

Des dispositions spécifiques sont prévues pour l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale du centre-ville.



En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique par le tireté ci-dessus, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées aux commerces, services, vers du logement ou un autre usage est interdite sur une profondeur de 10 m minimum par rapport à la façade sur rue.

Pour les constructions neuves, les rez-de-chaussée sur rue devront prévoir l'implantation de cellules commerciales sur au moins les 2/3 de la façade.

## ***TITRE 2 : ZONES URBAINES***

## **ZONE UC**

La zone UC concerne pour l'essentiel le centre-ville et les quartiers péri-centraux (quartiers constitués de maisons de villes) ainsi que les secteurs appelés à évoluer vers ce type d'habitat. La zone UC est un secteur dense, comprenant de nombreuses constructions anciennes et d'intérêt patrimonial. Les secteurs UCa,UCb et UCc se distinguent par les hauteurs maximales autorisées.

Au sein de cette zone, les quartiers à forte valeur patrimoniale sont concernés par la servitude de ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) et indicé (z) au zonage du PLU.

### **Article UC 1**

#### **Occupations ou utilisations du sol interdites**

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 3- Les installations classées soumise à autorisation.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

### **Article UC 2**

#### **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

#### **Constructions nouvelles ou existantes**

- 2- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances vis à vis des quartiers d'habitations.
- 3- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- 4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 5- Les constructions édifiées en second rang (voir chapitre définitions générales)

#### **Autres utilisations du sol**

- 5- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 6- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de constructions sous réserve de ne pas dépasser 1.5 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 7- Les équipements publics destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, ainsi que les services publics administratifs divers ne sont pas soumis aux règles édictées par les articles 9, 11 de la zone.

## **Article UC 3**

### **Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### **2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## **Article UC 4**

### **Desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en 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 et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **2.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les règles fixées par le schéma directeur des eaux pluviales figurant en annexe du PLU s'imposent.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### **2.2 - Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UC 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **1- Voies ouvertes à la circulation automobile**

**En secteur UC**, les façades des constructions neuves, pour tous les niveaux, doivent être implantées à l'alignement, sur une longueur au moins égale à 60% de la longueur totale de la construction.

Une implantation en retrait peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions annexes et piscines,
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 7°, soit au titre des Monuments Historiques ;
- Pour la préservation d'un élément architectural ou ensemble végétal de qualité
- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain,
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement différent, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble,
- Pour une construction édifiée en second rang (voir le chapitre « définitions générales »). En cas de contraintes topographiques importantes.

**En secteur UCz** (ZPPAUP), les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, sur la totalité de la façade. Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- a) lorsque l'alignement de la construction prolonge celui d'une construction contiguë à conserver.
- b) lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'agrandissement d'une construction existante.
- c) lorsqu'il s'agit de constructions devant être implantées conformément à l'alignement fixé par les plans de masse.

Des conditions différentes d'implantation en UC et UC(z) peuvent cependant être autorisées ou imposées lors de la délivrance du permis de construire, en considération du caractère de la voie, de celui des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain.

#### **2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2.5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

#### **3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

## **Article UC 7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur au moins une limite.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la construction devra respecter une distance minimale de 1,90 m

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.2 m.
- pour des extensions et des surélévations de bâtiments existants sans toutefois restreindre le retrait par rapport à la limite séparative ;

Des conditions différentes d'implantation peuvent cependant être autorisées ou imposées lors de la délivrance du permis de construire, en considération du caractère des constructions avoisinantes.

## **Article UC 8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC 9**

### **Emprise au sol des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

---

#### **1. Bande de constructibilité**

Les bandes de constructibilité sont déterminées tel qu'il suit:

- bande de constructibilité principale : profondeur jusqu'à 17 m par rapport à l'emprise publique,
- bande de constructibilité secondaire : au-delà de 17 m.

Les règles de hauteur des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité.

#### **2. Règles de hauteur dans la bande de constructibilité principale**

La hauteur maximale de chacune des façades à l'égout du toit détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale est fixé à :

Secteur	UCa et UCa(z)	UCb et UCb(z)	UCc et UCc(z)
Hauteur de façade	7 m	9 m	12 m
Hauteur de faîtage	13 m	15 m	18 m

En UCa, UCb et UCc, les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit général de la rue, de façon à créer une suite homogène de construction.

### **3. Règles de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire**

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 4.5 m.

Pour les constructions de second rang définies dans le chapitre « dispositions générales » et autorisées par l'article 6 et les équipements publics d'intérêt général les règles de hauteur sont identiques à celles de la bande de constructibilité principale.

## **Article UC 11**

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En référence à l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

Les transformations de façade doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les volumes, les rythmes verticaux et horizontaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors."

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être de conception simple et respecter l'architecture de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète respectant les caractéristiques architecturales de la région.

### **1 – Aspect extérieur des constructions en zone UC**

#### **1.1. Aspect général**

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

#### **1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

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.

##### **Matériaux**

Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, sont proscrits.

##### **Ravalement et couleurs**

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

### **1.3. Couvertures, toitures**

La tuile ou autres matériaux de couleur vive sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

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

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **1.4. Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

## **2 – Aspect extérieur des constructions en zone UC indicé (z)**

Il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés respectant la trame du bâti avoisinant( longueur, largeur, hauteur) et le sens des faîtages et comportant principalement des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (compris entre 35° et 45°); des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable tenant compte de la hiérarchisation des ouvertures, des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées; une modénature sobre, des menuiseries peintes.

### **2.1. Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

### **2.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et la même qualité architecturale.

Dès lors que la construction nouvelle propose un linéaire de façade sur rue supérieur à 15 m, elle devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences permettant ainsi de réintroduire le rythme parcellaire initial. Cela peut être réalisé par des décrochements en profondeur par rapport à l'alignement (voir dispositions générales (alignement partiel), soit par l'adaptation à la pente de la rue, par des ruptures verticales (échelonnage des faîtages) ou par le dessin de la façade.

## **Matériaux**

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent recevoir un parement de finition.

## **Ravalement et couleurs**

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée;
- l'environnement direct de l'immeuble;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les crépis sont interdits. Il leur sera préféré les enduits de type chaux aérienne talochés finement ou feutrés.

Pour les **constructions existantes**, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux aérienne...).

L'utilisation de bois en parement de façade est autorisée s'il est mis en œuvre suivant les modes traditionnelles de la région.

### **2.3. Couvertures, toitures**

Les toitures du corps principal du bâtiment seront réalisées en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaires.

La tuile ou autres matériaux de couleur vive sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

Les toitures en zinc pourront être autorisées. Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Autant que possible, ils devront être disposés sur la façade la moins visible de l'habitation.

### **2.4. Ouvertures**

Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et s'inscrire dans l'architecture traditionnelle.

Les lucarnes, quelle que soit leur forme, ne doivent pas dépasser en longueur les dimensions de 78/118 cm, et reprendront les typologies des lucarnes locales. Elles seront verticales et axées sur le rythme des façades. Leur nombre sera limité.

La toiture pourra recevoir une couverture en éléments verriers dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

### **2.5. Menuiseries**

Les menuiseries correspondront approximativement à l'époque de construction des bâtiments existants. Elles seront peintes de couleurs soutenues.

## **3– Aménagement des abords des constructions**

### **3.1 Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### **3.2 Clôtures**

En limite avec l'espace public, les clôtures reprendront les typologies des clôtures voisines. Les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels sont proscrits.

Ces clôtures, devront être constituées soit :

- d'un mur en pierre
- d'un mur bahut surmonté de grille
- d'un mur bahut surmonté de planches verticales
- d'une clôture ouvragée à claire-voie

La hauteur des clôtures sur la voie publique et en limite séparative, doit correspondre à la hauteur des clôtures voisines sans excéder 2 m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées soit :

- d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie vive d'essences variées locales,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, qui présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à l'usage des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

### **3.4. 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 faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## **ARTICLE UC 12**

### **Aires de stationnement**

#### **1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessous.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article R\*332-17 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment existant, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire, en cas d'impossibilité technique et architecturale d'aménagement.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

#### **2. Normes à respecter**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

##### **2.1 Constructions à usage d'habitation :**

- Une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ;
- Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, définies par la loi n° 98- 657 du 29 juillet 1998, une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Au-delà d'un programme de 10 logements, une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

**2.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

- Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

**2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :**

- Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

**2.4 Constructions à usage commercial :**

- Commerces courants: pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup>

**2.5 Autres cas**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

## **ARTICLE UC 13**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan, sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 10 m. par rapport à l'axe des talus plantés ou des arbres isolés..

**3. Aires de stationnement**

En UCz, Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

## **Article UC 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ZONE UD**

La zone UD recouvre des secteurs à vocation principal d'habitat, de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires. Ils sont composés de constructions hétéroclites (individuels, collectifs, de hauteurs variables) situées le long des axes d'entrée de ville.

### **Article UD 1**

---

#### **Occupations ou utilisations du sol interdites**

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 3- Les installations classées soumises à autorisation.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

### **Article UD 2**

---

#### **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

#### **Constructions nouvelles ou existantes**

- 2- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances vis à vis des quartiers d'habitations.
- 3- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- 4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

#### **Autres utilisations du sol**

- 5- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 6- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de constructions sous réserve de ne pas dépasser 1.5 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 7- Les équipements publics destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, ainsi que les services publics administratifs divers ne sont pas soumis aux règles édictées par les articles 9, 11 de la zone.

## **Article UD 3**

### **Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### **2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## **Article UD 4**

### **Desserte des terrains par les réseaux**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en 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 et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **2.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les règles fixées par le schéma directeur des eaux pluviales figurant en annexe du PLU s'imposent.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### **2.2 - Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UD 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article UD 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **1- Voies ouvertes à la circulation automobile**

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait maximal de 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée).

Un retrait supérieur à 5 m peut être autorisé dans les cas suivants :

- Pour les constructions annexes et piscines,
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 7°, soit au titre des Monuments Historiques,
- Pour la préservation d'un élément architectural ou ensemble végétal de qualité,
- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain,
- Pour une construction édifiée en second rang ( voir le chapitre « définitions générales »)
- Lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;

#### **2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2.5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

#### **3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

## **Article UD 7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1.9 m par rapport aux limites séparatives. Une implantation entre 0 et 1.9 mètres est autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7°,
- pour l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- pour les piscines non couvertes ou celles dont la couverture n'excède pas 1 m de hauteur,
- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

## **Article UD 8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UD 9**

### **Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **70 %** de la surface du terrain.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer au-delà des emprises maximales prévues.

## **Article UD 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

#### **1. Bande de constructibilité**

Les règles de hauteurs des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité.

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité principale : profondeur jusqu'à 17 m par rapport à l'alignement,
- bande de constructibilité secondaire: au-delà de 17 m.

#### **2. Règles de hauteur dans la bande de constructibilité principale**

La hauteur maximale des façades à l'égout du toit ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale de chacune des façades détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.

#### **3. Règles de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire**

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 4.5 m.

Pour les constructions de second rang et les équipements publics d'intérêt général définies dans le chapitre « dispositions générales » et autorisées par l'article 6, les règles de hauteur sont identiques à celles de la bande de constructibilité principale.

## **Article UD 11**

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En référence à l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **1 – Aspect extérieur des constructions**

##### **1.1. Aspect général**

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

##### **1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

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.

## **Matériaux**

Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, sont proscrits.

## **Ravalement et couleurs**

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

## **1.3. Couvertures, toitures**

La tuile ou autres matériaux de couleur vive sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

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

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

## **1.4. Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

## **2 – Aménagement des abords des constructions**

### **2.1 Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### **2.2. Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### **2.3. Clôtures**

Les clôtures, sur les voies ou espaces publics et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, qui présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à l'usage des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

#### **2.4. 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 tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## **ARTICLE UD 12**

### **Aires de stationnement**

#### **1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article R\*332-17 du Code de l'Urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

#### **2. Normes à respecter**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

##### **2.1 Constructions à usage d'habitation :**

- Une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ;
- Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98- 657 du 29 juillet 1998 , Une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- Au-delà d'un programme de 10 logements, au moins une place par logement de ces places doit être aménagée en sous-sol ou en ouvrage.

##### **2.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

- Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

### **2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :**

- Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, créée.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

### **2.4 Constructions à usage commercial :**

- Commerces courants: pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup>

### **2.5 Autres cas**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

### **3 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol avec accès direct sur l'extérieur. Au moins une partie des stationnements doit se situer au rez-de-chaussée. La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

## **ARTICLE UD 13**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

#### **2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 10 m. par rapport à l'axe des talus plantés ou des arbres isolés.

## **Article UD 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ZONE UE**

La zone UE correspond aux quartiers dont le caractère résidentiel est très marqué. Il s'agit d'ensembles homogènes de type pavillonnaire ou maisons de ville, ou grands collectifs qui n'ont pas vocation à évoluer rapidement dans leur typologie ou leur destination.

La zone UE regroupe trois secteurs, UEa et UEb et UEc correspond à une morphologie pavillonnaire plus ou moins dense.

Le secteur UEd correspond à des ensembles d'habitat collectifs présentant des hauteurs variables.

Elle comprend un secteur indicé (z) qui couvre la ZPPAUP.

### **Article UE 1**

#### **Occupations ou utilisations du sol interdites**

---

1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

3- Les installations classées soumises à autorisation.

4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.

5- Le camping hors terrains aménagés.

6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.

7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

### **Article UE 2**

#### **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

##### **Constructions nouvelles ou existantes**

2- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances vis à vis des quartiers d'habitations.

3- La construction de bâtiments annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, cellier...) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser une annexe par logement.

4- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement..

5- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

6- Les équipements publics destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, ainsi que les services publics administratifs divers ne sont pas soumis aux règles édictées par les articles 9, 11 de la zone.

##### **Autres utilisations du sol**

7- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

8- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de constructions sous réserve de ne pas dépasser 1.5 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

## **Article UE 3**

### **Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### **2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## **Article UE 4**

### **Desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en 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 et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **2.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les règles fixées par le schéma directeur des eaux pluviales figurant en annexe du PLU s'imposent. Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### **2.2 - Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UE 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article UE 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **1- Voies ouvertes à la circulation automobile**

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire avec un retrait minimal de :

- 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée) en UEa, UEb, et UEd,
- 3 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée) en UEc.

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 7°, soit au titre des Monuments Historiques,
- Pour la préservation d'un élément architectural ou ensemble végétal de qualité,
- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain,
- Lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble,
- Dans le secteur UE(z) conformément aux règles de la ZPPAUP,
- En cas de contraintes topographiques importantes.

#### **2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2.5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée).

#### **3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

## **Article UE 7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1.9 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 1.9 mètres est autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7°,
- pour l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- pour les piscines non couvertes ou celles dont la couverture n'excède pas 1 m de hauteur,
- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

## Article UE 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UE 9

### Emprise au sol des constructions

En UEa, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **40 %** de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règles en UEb, UEc et UEd.

## Article UE 10

### Hauteur maximale des constructions

#### 1. Règles de hauteur des constructions principales

La hauteur maximale des façades à l'égout du toit ne peut dépasser :

UEa	4.5 m
UEb	6 m
UEc	9 m
UEd	12 m

La hauteur maximale de chacune des façades détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser :

UEa	10 m
UEb	10 m
UEc	13 m
UEd	18 m

#### 2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes au faîtage ne peut dépasser 4.5 m.

#### 3. Constructions existantes

Dans le cas de constructions existantes de hauteurs supérieures, les travaux d'amélioration de l'habitat et de rénovation seront autorisés.

## Article UE 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **1 – Aspect extérieur des constructions**

### **1.1. Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

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.

#### **Matériaux**

Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, sont proscrits.

#### **Ravalement et couleurs**

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée;
- l'environnement direct de l'immeuble;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

### **1.2. Couvertures, toitures**

La tuile ou autres matériaux de couleur vive sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

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

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **1.3. Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

## **2 – Aménagement des abords des constructions**

### **2.1 Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### **2.2. Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### 2.3. Clôtures

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, s'il présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.),
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), doublé d'une haie vive.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, s'il présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à l'usage des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

### 2.4. 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 tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## ARTICLE UE 12

### Aires de stationnement

#### 1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessous.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article R\*332-17 du Code de l'Urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

## **2. Normes à respecter**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

### **2.1 Constructions à usage d'habitation :**

- Une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ;
- Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98- 657 du 29 juillet 1998 , Une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Au-delà d'un programme de 10 logements, une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

### **2.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

- Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

### **2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :**

- Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

### **2.4 Constructions à usage commercial :**

- Commerces courants: pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup>.

### **2.5 Autres cas**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

## **ARTICLE UE 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

#### **1. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

#### **2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 10 m. par rapport à l'axe des talus plantés ou des arbres isolés.

## **Article UE 14**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de règles.

# ZONE UO

La zone UO concerne les secteurs de projets, qu'ils soient en extension urbaine ou en renouvellement urbain. C'est un secteur à vocation résidentielle où peuvent être accueillis des activités de commerces de proximité, bureaux, services, équipements publics. Les opérations d'aménagement projetées devront être compatibles avec la vocation de la zone et avec les orientations d'aménagement existantes.

Les secteurs UOa et UOb se distinguent par les hauteurs maximales autorisées.

La zone UO comprend un secteur indicé (z) qui couvre la ZPPAUP.

## Article UO 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 3- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

## Article UO 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Constructions nouvelles ou existantes

- 1- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement..
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 3- Les équipements publics destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, ainsi que les services publics administratifs divers ne sont pas soumis aux règles édictées par les articles 9 et 11.

#### Autres utilisations du sol

- 4- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 5- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de constructions sous réserve de ne pas dépasser 1.5 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 6- Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec la vocation de la zone et les orientations d'aménagement existantes. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés et à ne pas compromettre la réalisation de l'orientation d'aménagement.

## Article UO 3

---

### Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## Article UO 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en 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 et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les règles fixées par le schéma directeur des eaux pluviales figurant en annexe du PLU s'imposent. Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### 2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### 3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### 4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## Article UO 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles II

n'est pas fixé de règle particulière.

## Article UO 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1- Voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2.5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée).

#### 2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2.5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée).

#### 3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

## Article UO 7

---

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1.9 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une construction édifiée en limite séparative contiguë à une autre zone du PLU, c'est la règle d'implantation par rapport à la limite séparative la plus contraignante des deux zones qui s'applique.

## Article UO 8

---

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UO 9

---

### Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UO 10

### Hauteur maximale des constructions

#### 1. Règles de hauteur des constructions principales

La hauteur maximale à l'égout du toit ne peut dépasser :

Secteur	Hauteur maximale à l'égout du toit
UOa	9 m
UOb	12 m

La hauteur maximale de chacune des façades détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser :

Secteur	Hauteur maximale au faîtage
UOa	15 m
UOb	18 m

#### 2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale au faîtage des constructions annexes ne peut dépasser 3.5 m.

## Article UO 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE UO 12

### Aires de stationnement

#### 1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes cidessous.

## **2. Normes à respecter**

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98- 657 du 29 juillet 1998 , Une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

## **ARTICLE UO 13**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

#### **2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 10 m. par rapport à l'axe des talus plantés ou des arbres isolés.

## **Article UO 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ZONE UG**

La zone UG est une zone réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur indicé (z) qui couvre la ZPPAUP.

### **Article UG 1**

---

#### **Occupations ou utilisations du sol interdites**

**1-** Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

**2-** Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux visés à l'article UG 2.

**3-** Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'entrepôt, d'artisanat ou d'industrie ; à l'exception de ceux visés à l'article UG 2.

**4** Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

**5-** Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

### **Article UG 2**

---

#### **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Constructions nouvelles**

1- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Cinaspic) conformément à la définition du présent règlement (voir chapitre définitions) ;

2- les constructions à usage 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 généraux et équipements de la zone ;

3- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;

4 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

##### **Constructions existantes**

5- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre «Dispositions générales » du présent règlement..

##### **Autres utilisations du sol**

6- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

## **Article UG 3**

### **Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### **2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## **Article UG 4**

### **Desserte des terrains par les réseaux**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en 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 et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **2.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les règles fixées par le schéma directeur des eaux pluviales figurant en annexe du PLU s'imposent. Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### **2.2 - Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UG 5**

---

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article UG 6**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1- Voies ouvertes à la circulation automobile**

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2.5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

#### **2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2.5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

#### **3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

## **Article UG 7**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

## **Article UG 8**

---

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UG 9**

---

### **Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles excepté pour la construction de garages et annexes qui est autorisée à raison de 40 m<sup>2</sup> par logement.

## **Article UG 10**

---

### **Hauteur maximale des constructions**

#### **1. Règles de hauteur des constructions principales**

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 12 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.

## **2. Règles de hauteur des constructions annexes**

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations ne peut dépasser 3.5 m au faitage.

## **Article UG 11**

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En référence à l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE UG 12**

### **Aires de stationnement**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'usage envisagé et sera apprécié en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En l'absence d'un tel parc, il peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées par l'article R 332-17 du code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

## **ARTICLE UG 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

#### **1. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

#### **2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 10 m. par rapport à l'axe des talus plantés ou des arbres isolés.

## **Article UG 14**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ZONE UA**

La zone UA est une zone à vocation d'activités qui peut comprendre des équipements d'intérêt général.

Le secteur UA<sub>i</sub> correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales. Les activités commerciales y sont autorisées mais limitées à une activité annexe.

Le secteur UA<sub>c</sub> couvre un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce.

### **Article UA 1**

---

#### **Occupations ou utilisations du sol interdites**

1- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

2- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.

3- En secteur UA<sub>i</sub>, les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux nouvelles implantations à usage de commerces de détail et à des usages autres que les activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de services, de restauration et équipements collectifs d'intérêt général.

4- En secteur UA<sub>c</sub> (), les constructions, ouvrages ou travaux destinés à d'autres usages que commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires ou de services, de restauration et équipements collectifs d'intérêt général.

5- Le stationnement de plus de trois mois consécutifs ou non des caravanes hors terrain aménagé.

6- Le camping hors terrains aménagés.

7- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.

8- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

### **Article UA 2**

---

#### **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

#### **Constructions nouvelles**

2- les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone
- qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone.

3- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;

#### **Constructions existantes**

4- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement..

5- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

6- Les équipements publics destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, ainsi que les services publics administratifs divers ne sont pas soumis aux règles édictées par les articles 9 et 11 de la zone.

## **Autres utilisations du sol**

7- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

## **Article UA 3**

### **Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### **2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## **Article UA 4**

### **Desserte des terrains par les réseaux**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en 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 et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **2.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les règles fixées par le schéma directeur des eaux pluviales figurant en annexe du PLU s'imposent.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### **2.2 - Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UA 5**

---

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article UA 6**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1- Voies ouvertes à la circulation automobile**

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée).

#### **2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2.5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée).

#### **3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

## **Article UA 7**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limite (sous réserve de la mise en place d'un mur coupe-feu) soit en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ou imposée pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux, des équipements spécifiques (tribunes, pylônes, etc.) et des parcs publics souterrains de stationnement, ainsi que les équipements de distribution.

## **Article UA 8**

---

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UA 9**

---

### **Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UA 10**

---

### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut dépasser 15 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs,...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.

## **Article UA 11**

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

En référence à l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **1 – Aspect extérieur des constructions**

##### **1.1. Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

##### **1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

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 matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits. Les teintes de toitures devront être de couleur sombre.

##### **1.3. Couvertures, toitures**

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

#### **2 – Aménagement des abords des constructions**

##### **2.1. Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

##### **2.2. Clôtures**

Les clôtures seront composées de grilles en panneaux soudées de couleur verte pouvant s'appuyer sur un mur bahut maçonné n'excédant pas 0,3 m de hauteur.

Des dispositifs différents seront autorisés pour marquer l'entrée du lot en vue d'intégrer les coffrets techniques.

##### **2.3. Locaux et équipements techniques**

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## **ARTICLE UA 12**

### **Aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessous.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article R\*332-17 du Code de l'Urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

## **2. Normes à respecter**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

### **2.1 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

- Une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

### **2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :**

- Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, créée.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

### **2.4 Constructions à usage commercial :**

- Commerces courants: pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup>.

### **2.5 Autres cas**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

## **ARTICLE UA 13**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

#### **2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 10 m. par rapport à l'axe des talus plantés ou des arbres isolés.

## **Article UA 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## ***TITRE 3 : ZONES A URBANISER***

# **ZONE 1AU**

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser dans le court terme. Pour être urbanisée la zone 1AU doit faire l'objet d'un projet d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement.

L'indice qui accompagne la zone 1AU, renvoie aux règles d'urbanisme applicables dans la zone urbaine correspondante.

## **Article 1AU 1**

---

### **Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2.

## **Article 1AU 2**

---

### **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur le terrain sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUo = UO, 1AUa = UA, etc.) à condition que le secteur fasse l'objet d'un projet d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement par secteur et de manière à ne pas compromettre l'urbanisation future de ce secteur.

Nonobstant le paragraphe précédent, la restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

## **Article 1AU 3**

---

### **Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

Les règles applicables sont celle de la zone U correspondante.

## **Article 1AU 4**

---

### **Desserte des terrains par les réseaux**

Les règles applicables sont celle de la zone U correspondante.

## **Article 1AU 5**

---

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Les règles applicables sont celle de la zone U correspondante.

## **Article 1AU 6**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles applicables sont celle de la zone U correspondante.

## **Article 1AU 7**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles applicables sont celle de la zone U correspondante.

## **Article 1AU 8**

---

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AU 9**

---

### **Emprise au sol des constructions**

Les règles applicables sont celle de la zone U correspondante.

## **Article 1AU 10**

---

### **Hauteur maximale des constructions**

Les règles applicables sont celle de la zone U correspondante.

## **Article 1AU 11**

---

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les règles applicables sont celle de la zone U correspondante.

## **ARTICLE 1AU 12**

---

### **Aires de stationnement**

Les règles applicables sont celle de la zone U correspondante.

## **ARTICLE 1AU 13**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les règles applicables sont celle de la zone U correspondante.

## **Article 1AU 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Les règles applicables sont celle de la zone U correspondante.

## **ZONE 2AU**

La zone 2AU est une zone de réserve foncière. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **Article 2AU 1**

---

#### **Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

### **Article 2AU 2**

---

#### **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

### **Article 2AU 3**

---

#### **Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

##### **1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

##### **2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

### **Article 2AU 4**

---

#### **Desserte des terrains par les réseaux**

##### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en 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 et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

##### **2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

###### **2.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les règles fixées par le schéma directeur des eaux pluviales figurant en annexe du PLU s'imposent.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

###### **2.2 - Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article 2AU 5**

---

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 2AU 6**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doit se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée).

## **Article 2AU 7**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1.9 m par rapport aux limites séparatives.

## **Article 2AU 8**

---

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 2AU 9**

---

### **Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 2AU 10**

---

### **Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 2AU 11**

---

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En référence à l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE 2AU 12**

---

### **Aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU 13**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 2AU 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## **TITRE 4 : ZONE AGRICOLE**

# ZONE A

## Article A 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

---

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A 2.

## Article A 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### 1 – Constructions nouvelles :

1.1 Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et les piscines, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation, à moins de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation ou du siège d'exploitation concerné et à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée dans la limite d'un logement par site d'exploitation.

1.2 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

#### 2 – Constructions existantes :

2.1 Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension ni changement de destination.

2.2 Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole<sup>1</sup>,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée.
- soit une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 3 – Autres modes d'utilisation du sol

4.1 Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

4.2 Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

---

<sup>1</sup> Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code Rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002), L.311-1 du Code Rural et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location. Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

4.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

## **Article A 3**

### **Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### **2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## **Article A 4**

### **Desserte des terrains par les réseaux**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en 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 et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **2.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### **2.2 - Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### **4- Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

#### **5- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

### **Article A 5**

---

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article A 6**

---

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la construction d'annexes.

### **Article A 7**

---

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

## **Article A 8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règles

## **Article A 9**

### **Emprise au sol des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 11**

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

En référence à l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **1. Constructions nouvelles**

##### **1.1 Volumétrie**

Les constructions nouvelles devront présenter des volumes simples et en continuité avec le bâti traditionnel. La largeur des bâtiments sera faible et n'excédera pas 9 m. Les raccords entre toiture se feront de façon cohérente.

##### **1.2 Façades**

Les constructions nouvelles devront s'intégrer aux hameaux et villages, en utilisant des matériaux d'aspect traditionnel (ardoises en couvertures, enduit proche des teintes naturelles, bois teinté de couleur sombre, menuiseries plus hautes que large, etc...).

##### **1.2 Toitures**

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou matériaux similaires avec des pentes comprises entre 40 et 45°.

#### **2. Les Clôtures**

Dans tous les cas (y compris les murs écrans à l'intérieur des propriétés), les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en terre, en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites. La hauteur des portails et portillons ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.

Les clôtures végétales seront composées d'une haie libre et variée composées d'essences locales. Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux (à l'exception de l'if) sont interdites. Elles pourront être doublées par un grillage à claire-voie.

## **ARTICLE A 12**

---

### **Aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE A 13**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## **TITRE 5 : ZONES NATURELLES**

# **ZONE N**

La zone N est une zone naturelle protégée comprenant quelques constructions isolées. Il comprend un secteur NI à vocation de loisirs, parcs et jardins familiaux et des secteurs d'accueil touristique.

Elle comprend un secteur indicé (z) concerné par le périmètre de la ZPPAUP.

## **Article N 1**

### **Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N 2.

## **Article N 2**

### **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1 – Constructions nouvelles :**

1.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole<sup>2</sup> à une distance maximale de **50 m** d'un des bâtiments du siège d'exploitation existant.

1.2 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

1.3 En NI, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des activités autorisées dans la zone.

#### **2 – Constructions existantes :**

2.1 L'aménagement et la remise en état des habitations existantes

2.2 Indépendamment de la SHON limitée à 250 m<sup>2</sup>, l'extension des habitations existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve que l'extension ne compromette pas une exploitation agricole.

2.3 Les travaux d'aménagement, de remise en état et de changement de destination pour une vocation d'habitat d'un bâtiment existant dont le gros œuvre est en pierre ou en matériau traditionnel.

2.4 En NI, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant à des fins d'accueil et d'hébergement touristique.

---

<sup>2</sup> Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002), L.311-1 du Code Rural et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location. Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

### **3 – Autres modes d'utilisation du sol**

3.1 Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

3.2 Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

3.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

3.4 L'aménagement de jardins familiaux

## **Article N 3**

### **Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### **2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## **Article N 4**

### **Desserte des terrains par les réseaux**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en 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 et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **2.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les règles fixées par le schéma directeur des eaux pluviales figurant en annexe du PLU s'imposent.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### **2.2 - Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **4- Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

### **5- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article N 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article N 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément architectural ou ensemble végétal ou architectural de qualité ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la construction d'annexes ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;

## **Article N 7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

## **Article N 8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article N 9**

### **Emprise au sol des constructions**

---

Sans objet

L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article N 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

---

#### **1. Règles de hauteur des constructions à usage autres qu'agricole**

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 9 m.

#### **2. Règles de hauteur des constructions à usage agricole**

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut dépasser 15 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs,...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementés.

## **Article N 11**

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

En référence à l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **1. Constructions nouvelles**

##### **1.1 Volumétrie**

Les constructions nouvelles devront présenter des volumes simples et en continuité avec le bâti traditionnel. La largeur des bâtiments sera faible et n'excédera pas 9 m. Les raccords entre toiture se feront de façon cohérente.

##### **1.2 Façades**

Les constructions nouvelles devront s'intégrer aux hameaux et villages, en utilisant des matériaux d'aspect traditionnel (ardoises en couvertures, enduit proche des teintes naturelles, bois teinté de couleur sombre, menuiseries plus hautes que large, etc...).

##### **1.2 Toitures**

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou matériaux similaires avec des pentes comprises entre 40 et 45°.

#### **2. Les Clôtures**

Dans tous les cas (y compris les murs écrans à l'intérieur des propriétés), les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en terre, en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites. La hauteur des portails et portillons ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.

Les clôtures végétales seront composées d'une haie libre et variée composées d'essences locales. Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux ( à l'exception de l'if) sont interdites. Elles pourront être doublées par un grillage à claire -voie.

## **ARTICLE N 12**

---

### **Aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N 13**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article N 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ANNEXES**

# ANNEXE I

## INVENTAIRE DU PATRIMOINE

### ARBORÉ REMARQUABLE

N° de repère plan	SITES	GENRES, ESPECES	REFERENCES CADASTRALES
1	La Croix Hamon	2 Platanus acerifolia (platane commun), 2 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant) 2 Auracaria araucana (Désespoir des Singes)	AB 497
2	La Croix Hamon	2 Liriodendron tulipifera (Tulipier de Virginie), 1 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant)	AB 491
3	Jardin des Fêtes	1 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant)	AD 2
4	3, rue Alfred de Musset	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya)	AD 32
5	56, rue de la Forêt	1 Liriodendron tulipifera (Tulipier de Virginie),	AD 356
6	Centre Hospitalier - 133, rue de la Forêt	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya)	AE 465
7	Rue Gaston Mentec lotissement Théâtre de Juliette	1 Tilia platyphyllos (Tilleul à grandes feuilles)	AN 551
8	2, rue Porte Saint Léonard	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya)	AR 376
9	Parc Strée - 44, rue des Vallées	1 Fagus sylvatica « purpurea » (Hêtre pourpre)	AR 642
10	7, rue du Moulin aux Pauvres	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya) 1 Fagus sylvatica pendula (hêtre pleureur)	AR 583
11	76, rue de Nantes	1 Magnolia x soulangeana (Magnolia)	AR 310
12	Sous-Préfecture - 9, Avenue François Mitterrand	1 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant) 1 Taxus Baccata (if)	AS 459
13	8, Boulevard de la Chénardière	1 Cedrus atlantica « Glauca » (Cèdre de l'Atlas) 1 Carpinus betulus (Charme commun)	AS 554
14	9, rue de Lusignan - Chemin de la Butte à Bigot	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya)	AT 500
15	49, rue des Fontaines	1 Auracaria araucana (Désespoir des Singes)	AT 609
16	Lycée Edmond Michelet - Montaubert	1 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant)	AX 177
17	Gymnase des Cotterêts -	1 Castanea sativa (Châtaignier)	AZ 193

N° de repère plan	SITES	GENRES, ESPECES	REFERENCES CADASTRALES
	rue de Saint Lô	commun)	
18	2 rue de Carentan	1 Quercus robur (Chêne pédonculé)	AZ 96
19	Rue de Saint Lô	1 Quercus robur (Chêne pédonculé)	AZ 140
20	Rue Boris Vian	1 Castanea sativa (Châtaignier commun)	BI 218
21	Avenue des Poètes	3 Quercus robur (Chêne pédonculé)	BI 53
22	Avenue de la Verrerie	1 Pyrus communis (Poirier commun)	AH DP
23	Rue de la Pinterie	1 Magnolia grandiflora (Magnolia à grandes feuilles)	AT 172