

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vitré

Vitré

Règlement écrit

PIECE DU PLU

4.4

Projet de PLU arrêté le	20 juin 2019
PLU approuvé le	23 janvier 2020
Mise à jour n°1 le	3 septembre 2020
Mise à jour n°2 le	7 septembre 2021
Modification n°1 le	13 décembre 2021
Mise à jour n°3 le	29 avril 2022
Modification simplifiée n°1 le	18 mars 2024
Modification n°4 le	27 mai 2024
Modification n°2 le	25 juin 2024
Mise à jour n°4 le	5 août 2024
Mise à jour n°5 le	11 octobre 2024
Révision allégée n°1	18 novembre 2024
Modification n°3	18 novembre 2024
Modification n°5	28 août 2025

SOMMAIRE

Dispositions générales.....	2
1. Champ d'application du règlement.....	2
2. Les autres législations.....	2
3. Division du territoire en zones	2
DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	4
1. Qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale	4
2. Limitation d'usages, mixité fonctionnelle et sociale	6
3. Conditions de desserte des terrains	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
1. Zone UC	12
2. Zone UE	21
3. Zone UL.....	33
4. Zone UA	38
5. Zone UZ.....	48
6. Zone UT	71
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	76
1. Zone 1AUE	76
2. Zone 1AUA.....	81
3. Zone 1AUL	85
4. Zone 2AU	89
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	92
1. Zone A.....	92
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	100
1. Zone NP	100
2. Zone NE	105
3. Zone NG.....	112
Annexes	116
1. Définitions	116
2. Liste du bâti de référence intégré au règlement du PLU	124

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application du règlement

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vitré, à l'exclusion des parties couvertes par le site patrimonial remarquable géré par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, toutes les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront applicables à chaque terrain issu de la division.

2. Les autres législations

Il est rappelé que les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre d'autres législations : dispositions du règlement national de l'urbanisme qui restent applicables, servitudes d'utilité publique, dispositions issues d'autres codes (code civil, code de l'environnement, code du patrimoine, ...), etc.

3. Division du territoire en zones

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES, qui correspondent à des « 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 ». -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- > **La zone UC** correspond au secteur ancien et central de Vitré, caractérisé par une mixité des fonctions et une urbanisation dense.
- > **La zone UE**, qui correspond aux extensions urbaines réalisées sous forme de collectifs ou sous forme pavillonnaire, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.
- > **La zone UL**, qui correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- > **La zone UA**, qui correspond aux sites accueillant des activités économiques.
- > **La zone UT**, qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- > **La zone UZ** correspondant à un secteur concerné par un programme de ZAC (ZAC du Parc).

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

> **Les zones 1AU**, ouvertes à l'urbanisation, dont les secteurs se réfèrent aux zones urbaines correspondantes.

> **Les zones 2AU**, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

_LES ZONES AGRICOLES, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». -Article R151-22 du Code de l'Urbanisme -

_LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». – Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

Les zones naturelles et forestières comprennent les secteurs suivants :

> **La zone NP**, qui correspond aux zones naturelles les plus sensibles en termes de protection des milieux naturels, des paysages, de prévention des risques (zones d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau (périmètres sensibles de captage).

> **La zone NE**, qui poursuit les mêmes objectifs de protection mais sur des espaces dont les sensibilités environnementales, paysagères, les sensibilités concernant la ressource en eau ou les risques sont moins marquées.

> **La zone NG**, qui correspond au golf.

> **La zone NC**, qui sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pouvant accueillir des constructions nouvelles sous conditions.

DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

1. Qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale

LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. - Article L113-2 du Code de l'Urbanisme –

LES ELEMENTS D'INTERET ECOLOGIQUE

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet au règlement du PLU « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable.

A ce titre le présent PLU identifie sur les documents graphiques du règlement et définit les prescriptions liées :

DES COURS D'EAU

En dehors des zones urbaines (zones U), tout aménagement conduisant à une imperméabilisation du sol, toute construction ou installation est interdit dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés. Dans cette même bande, sont également interdits les travaux de terrassement, d'affouillements, de busage et de drainage.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics, ainsi qu'aux travaux nécessaires au maintien des continuités écologiques ou de la qualité des cours d'eau.

DES ZONES HUMIDES

Tous les ouvrages, travaux ou aménagement susceptibles d'impacter une zone humide, préalablement inventoriée ou non, sont soumis à l'application du Code de l'Environnement, de la séquence éviter réduire compenser, et des dispositions de SDAGE et du SAGE.

Sur les secteurs concernés par la présence de zones humides, sont interdits, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés ci-après et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème :

- > Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement, création de plans d'eau.
- > Toute construction, extension de construction existantes, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus ci-après.

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

1. Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse à démontrer.
2. Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne porte pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
 - > Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public passerelles, pontons, panneaux, bancs, ...), les postes d'observation de la faune ;
 - > Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

DES BOISEMENTS, HAIES ET TALUS

Les travaux d'entretien du type coupes ou abattages d'arbre relevant de la gestion courante qui concerneraient des éléments repérés dans le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne sont pas soumis à déclaration préalable, tout comme les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité et ouvrages de transport de gaz.

Par contre, tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés dans le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Selon l'intérêt et le rôle de la haie objet de la déclaration, la demande pourra être refusée ou autorisée sous réserve de prescriptions en termes de compensation. A titre exceptionnel, si la demande ne porte que sur une percée ponctuelle de la haie ne remettant en cause ni sa pérennité ni son aspect général, pour des motifs d'intérêt général (création d'un accès commun, sécurité routière, risque sanitaire, ...), la demande pourra être autorisée sans prescriptions en termes de compensation.

Il est par ailleurs rappelé que les talus ont également un rôle prépondérant dans les paysages et l'environnement, notamment pour leur rôle hydraulique. Leur maintien est fortement encouragé.

ÉLÉMENTS CONCOURANT A LA BIODIVERSITE URBAINE

Les éléments concourant à la biodiversité urbaine identifiés pour des motifs d'ordre écologique au document graphique doivent être préservés. Il peut s'agir de boisements, d'alignements d'arbres, de parcs, d'espaces verts, de jardins...

Dans le cas où le terrain est concerné par un élément concourant à la biodiversité urbaine à préserver identifié au document graphique, les constructions, installations, ouvrages et travaux sont autorisés

sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace paysager à protéger. En tout état de cause, toute construction sur ces espaces ne pourra présenter une emprise au sol supérieure à 20 m².

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une demande d'urbanisme.

LES ELEMENTS D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Il est rappelé que la commune de Vitré dispose d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui comprend un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et une Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale (AVAP).

Ses prescriptions portent sur les voies et aires de stationnement, l'organisation de parcelle, l'implantation et le volume des bâtiments, leurs caractéristiques architecturales, l'aménagement des parcs, jardins et cœurs d'îlot, le traitement paysager des espaces libres, les clôtures, les devantures commerciales.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Les performances énergétiques pourront notamment être recherchées à travers une optimisation des volumes et une bonne orientation du bâti favorisant, dans la mesure du possible, un ensoleillement optimisé.

Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, géothermie,...).

Les installations au sol de production d'énergie individuelles s'implantent en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.

2. Limitation d'usages, mixité fonctionnelle et sociale

LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES

Pour connaître les risques près de chez vous, vous pouvez consulter le portail internet du ministère : Géorisques.

INONDATION PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU

En application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, le document graphique fait apparaître des secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont ainsi délimités et reportés sur le document graphique les secteurs inondables issus du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du bassin de la Vilaine amont, où s'appliquent les dispositions du règlement de ce PPRi, annexé au présent PLU.

Sur ces secteurs, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens. A cette fin sont interdits :

> Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, notamment les travaux liés au contournement de l'aire agglomérée

> Les constructions nouvelles à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 30 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol et prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :

> 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises,

> 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles.

> Les bâtiments et installations agricoles peuvent être autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée.

> Les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Les aires naturelles de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site peuvent être autorisées en secteur inondable des zones naturelles.

LES AUTRES RISQUES

LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune est ponctuellement concernée par le phénomène de mouvement des sols liés au cycle « sécheresse – réhydratation et retrait – gonflement des sols ». Certains secteurs de la commune sont en zone d'aléa faible retrait-gonflement des argiles (cf. Etat Initial de l'Environnement). Sur ces secteurs, les pétitionnaires sont incités à se reporter aux recommandations nationales du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

LE RISQUE SEISME

La commune est en zone de sismicité 2, risque faible. Les règles de construction parasismique sont applicables aux bâtiments et ponts « à risque normal »

LE RISQUE RADON

Le potentiel radon de Vitré est : potentiel de catégorie 3 (élevé). Le fait que votre habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations en radon importantes.

Pour plus d'informations et de recommandations, vous pouvez vous référer au site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire.

LE RISQUE TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses localisés sur des axes routiers et ferroviaires

La partie Ouest du territoire communal est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel. Ces ouvrages sont susceptibles, par perte de confinement accidentelle suivie d'une inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines. Trois niveaux de dangers sont définis autour de cette canalisation : une zone de dangers très graves d'un rayon de 10 m, une zone de dangers graves d'un rayon de 15 m et une zone de dangers significatifs d'un rayon de 25 m. La localisation de la canalisation et les prescriptions liées sont annexées au présent PLU en tant que Servitude d'Utilité Public.

LES RISQUES LIES AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

20 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées sur le territoire communal, dont certaines sont susceptibles de créer des risques (cf. Etat Initial de l'Environnement).

LES PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Sur ces secteurs, sont interdits, pour une durée au plus de cinq ans à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations supérieures à 20 m². Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes sont toutefois autorisés.

LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

L'ensemble des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sont également soumis à une servitude de mixité sociale, au titre de l'article L151-15. Ainsi, sur ces secteurs, 20 % du programme de logements sera affecté à des logements locatifs sociaux.

LES SECTEURS DE TAILLE MINIMALE DE LOGEMENTS

Un secteur de taille minimale des logements est défini sur le secteur soumis à OAP du Rachapt. Sur ce secteur, dans un objectif d'accueil de familles dans le centre ancien, 50 % minimum des logements doivent être affectés à des T3 et plus.

LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE

Des linéaires commerciaux sont identifiés sur le règlement graphique, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Sur ces linéaires repérés sont interdits :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée « Commerces et activités de service ».
- Le changement de sous-destination des locaux commerciaux « Artisanat et commerce de détail » en « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à l'exception des locaux vacants depuis au moins deux ans.

BATIMENTS QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le document graphique désigne en zones naturelles et agricoles les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Les destinations ou sous-destinations autorisées au sein de ces bâtiments repérés sont :

> Habitation

> Restauration, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

> Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour rappel, l'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

MARGES DE REcul

Les constructions et installations doivent respecter les marges de recul indiquées sur les documents graphiques du règlement.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'une largeur déterminée sur le document graphique de part et d'autre de routes départementales. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve qu'elles ne réduisent pas la distance par rapport à la voie.

3. Conditions de desserte des terrains

LES ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

LES VOIES DE CIRCULATION

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.

Sauf dispositions contraires rédigées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la

création de nouvelles voies en impasse est interdite sauf dans les cas suivants :

- > En l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- > Lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

L'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.

LA GESTION DES EAUX USEES

En zone d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, les aménagements doivent se référer aux annexes sanitaires et se conformer aux prescriptions des arrêtés concernant les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau. Les prescriptions des arrêtés de protection prévalent sur le PLU.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements doivent se référer aux annexes sanitaires.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

LA GESTION DES DECHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

LES RESEAUX D'ENERGIE

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain. Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est systématiquement obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la

préservation des paysages et du patrimoine.

L'utilisation de l'énergie issue du centre de valorisation énergétique des déchets ménagers, et l'éventuel extension du réseau de chaleur lié, seront priorités pour les opérations d'aménagement majeures ou les équipements et activités à forte consommation.

LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Les opérations nouvelles doivent prévoir le raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre ou autre), en prévoyant par exemple des fourreaux en attente.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. Zone UC

La **zone UC** correspond au secteur ancien et central de Vitré, caractérisé par une mixité des fonctions et une urbanisation dense.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- > Un secteur UCa qui couvre le centre le plus ancien, hormis le secteur couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.
- > Un secteur UCb qui correspond à des secteurs très denses où s'opère une continuité comparable du bâti.
- > Un secteur UCt qui correspond au secteur de renouvellement urbain de la Trémoille, où les hauteurs pourront être plus élevées pour marquer la centralité.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UC

La zone UC poursuit plusieurs objectifs :

- Conserver une mixité des fonctions sur la centralité de la ville de Vitré ;
- Renforcer le secteur de la gare ;
- Garantir l'insertion urbaine des futures constructions et disposer de formes urbaines qui portent la centralité.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

_ARTICLE UC 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Sont interdits les 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, notamment les installations classées soumises à autorisation.

	UC
Habitation	
Logement	V
Hébergement	V
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V*
* Hors terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs	
Cinéma	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
* à condition d'être compatible avec le tissu mixte et l'habitat en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X

Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Sont également admis sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

> L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour leur environnement.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont également soumis à une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme dont les prescriptions sont définies dans l'OAP.

Dans le cas d'un projet de construction d'un immeuble, la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée ne pourra être inférieure à 2,80 mètres, ceci afin de faciliter la mutabilité ultérieure des usages et destinations.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

_ARTICLE UC 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE :

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes ainsi que l'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades ou toitures des constructions existantes peuvent déroger aux règles de cet article dans la limite de 30 cm. En cas de débords sur un espace public, cette dérogation est sous réserve du respect des dispositions du code de la voirie routière et de l'obtention des autorisations nécessaires le cas échéant.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les débords et surplombs ponctuels sur l'espace public peuvent déroger aux règles de cet article, sous réserve du respect des dispositions du code de la voirie routière et de l'obtention des autorisations nécessaires le cas échéant.

En zone UCt : Des surplombs du volume bâti pourront être autorisés pour les niveaux de plancher au-dessus du rez-de-chaussée (sous réserve du respect du code de la voirie routière).

L'implantation des constructions doit également prendre en compte les dispositions spécifiques liées aux voies identifiées au sein de l'OAP « Une trame verte et bleue support de continuité ».

En zone UCa :

75% au moins des constructions se feront à l'alignement des voies. Le reste de la construction, ainsi que les bâtiments annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

Dans le cas où la continuité du front bâti serait assurée par un mur de clôture éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur comprise entre 2,00 m et 3,50 m, le volume principal de la construction peut être implantée en retrait de l'alignement avec un maximum de 5 m.

En zones UCb et UCt :

Les constructions s'implanteront librement dans une bande comprise entre l'alignement et un retrait maximum de 5 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement et selon les prescriptions ci-après annexées à la présente zone. Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, pour l'ensemble des secteurs :

- > Le long des axes cités dans l'annexe "Liste du bâti de référence intégré au règlement du PLU", page 118 : Les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect des implantations déterminées par le bâtiment de référence au droit de la voie concernée ;
- > Dans le cas d'immeubles contigus ou voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- > Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces précédentes dispositions, pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

- > Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas
- > Pour les parcelles d'angle ou entre des voies, les règles d'implantation ne s'appliquent que pour l'une des voies. Pour les autres voies, les règles d'implantation au regard des limites séparatives s'appliquent.
- > Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- > Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,5 mètre par rapport à cette dernière.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 mètres.

HAUTEUR

Hauteur des constructions principales

Selon les prescriptions ci-après annexées à la présente zone portant sur les immeubles de référence, la hauteur de façade du volume principal des constructions devra s'inscrire dans les caractéristiques suivantes, hors superstructure technique de faible emprise (type cage d'ascenseur, conduit de ventilation / chauffage, édicules, ...) et hors dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable :

En secteur UCa :

Hauteur minimale : 7 mètres. Hauteur maximale : 12 mètres.

En secteur UCb :

Hauteur minimale : 6 mètres. Hauteur maximale : 10 mètres.

En secteur UCt :

Hauteur minimale : 7 mètres. Hauteur maximale : 16,5 mètres.

Sur tous les secteurs :

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Au-delà de la limite susvisée, le volume de la toiture, la hauteur des faîtages, le nombre et le pourcentage des pentes la composant, devront être traitées en harmonie avec les toits environnants.

Tout projet nouveau devra s'harmoniser au tissu urbain existant, ainsi la hauteur des constructions pourra être imposée en prolongement des immeubles voisins.

Lorsque les voies sont en pente, les façades sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Lorsque les prescriptions annexées à la présente zone définissent des hauteurs différentes pour des voies adjacentes, la hauteur du bâtiment à édifier à l'angle de ces rues, pourra varier entre les hauteurs maximum et minimum des deux rues.

Toutefois, lorsque la hauteur maximale aura été retenue, dans la rue dont la hauteur est la moins élevée, celle-ci ne sera possible que sur une longueur de 30 mètres.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, pour l'ensemble des secteurs

- > Le long des axes cités dans l'annexe "Liste du bâti de référence intégré au règlement du PLU", page 118 : Le volume principal des constructions nouvelles s'implantera dans le respect des hauteurs déterminées par le bâtiment de référence, au droit de la voie concernée ;
- > Des adaptations mineures peuvent être proposées afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural et paysager.
- > Des dérogations pourront être autorisées pour favoriser l'architecture contemporaine de qualité ou permettre la réalisation de projets d'ensemble à l'initiative de la ville.
- > Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas ces règles, ainsi qu'aux projets particuliers d'une grande richesse architecturale.
- > Pour le volume principal des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, une hauteur inférieure pourra être autorisée pour tenir compte de l'environnement bâti préexistant.

Hauteur des annexes

La hauteur totale des constructions annexes ne pourra excéder 4,50 m.

ARTICLE UC 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

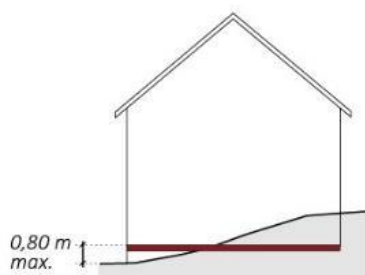
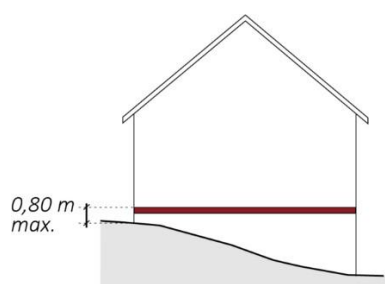
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

GENERALITES

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain. Le rez-de-chaussée des bâtiments doit s'implanter à 0,80 m maximum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles collectifs.



La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments annexes en ce qui concerne leur aspect extérieur afin qu'ils s'intègrent parfaitement à leur environnement. Il faut privilégier les matériaux utilisés pour la construction principale.

ARTICLE UC 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Lors de la réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations, des espaces libres traités en espaces paysagers devront être intégrés au projet.

TALUS ET SOUTÈNEMENTS

Si ces ouvrages sont nécessaires, les talus auront de préférence des pentes de 3/1 maximum afin de permettre leur végétalisation. La mise en place de soutènements peut également être envisagée. L'espacement entre ces soutènements aura une largeur de 0,50 m minimum afin de pouvoir les planter. Leur engazonnement est à proscrire pour des raisons d'entretien.

ARTICLE UC 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Pour les véhicules motorisés il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- > Une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (accès et stationnement).
- > Les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Pour les vélos il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- > Une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 1,5 m².
- > L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol ou étage. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les normes ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de changement de destination. Dans le cas de travaux d'extension, les normes ne s'appliquent qu'aux surfaces créées en extension.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, les dispositions ci-dessous sont minorées de 40 % sur la destination ayant la plus faible exigence.

Ces obligations pourront également être minorées dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant des espaces communs.

	Nombre de places minimum	
	Véhicules motorisés	Vélos
Habitation		
Logement	Prévoir des capacités de stationnement suffisantes et considérant les espaces de stationnement public existantes à proximité	Une place par logement
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs, ...)	Le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.	1 place pour 2 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche, même incomplète, de 50 m ² de surface de plancher lorsque ceux-ci font plus de 100 m ² de surface de plancher.	1 place par tranche, même incomplète, de 100m ² de surface de plancher, lorsque ceux-ci font plus de 100 m ² de surface de plancher.
Restauration	1 place par tranche, même incomplète, de 25 m ² de salle de restauration	1 place par tranche, même incomplète, de 25 m ² de salle de restauration
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche, même incomplète, de 50 m ² de surface de plancher	1 place par tranche, même incomplète, de 100 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres	1 place pour 4 chambres
Cinéma	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche, même incomplète, de 50 m ² de surface de plancher	1 place par tranche, même incomplète, de 50m ² de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des adm. publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité.	Selon les besoins de l'activité.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par classe pour les établissements d'enseignement du 1er degré.	1 place pour 10 élèves pour les établissements d'enseignement.

	2 places par classe pour les établissements d'enseignement du 2nd degré. 2 places pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle. Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.	Une place pour 5 lits pour les hôpitaux et les cliniques.
Salles d'art et de spectacles	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places
Equipements sportifs	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places
Autres équipements recevant du public	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Bureau	1 place par tranche, même incomplète, de 50m ² de surface de plancher	1 place par tranche, même incomplète, de 80 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places

2. Zone UE

La **zone UE** correspond aux extensions urbaines réalisées sous forme de collectifs ou sous forme pavillonnaire, dont la plupart ont été réalisées par opérations d'ensemble.

Cette zone comprend trois sous-secteurs :

- > Un secteur UEa qui concerne les opérations de logements collectifs ou des immeubles du service public sur un parcellaire très ouvert où l'on rencontre de vastes espaces libres.
- > Un secteur UEb qui concerne les développements urbains à vocation principale d'habitat (individuels et petits collectifs) et les services qui y sont liés.
- > Un secteur UEh qui correspond aux secteurs urbains sous forme de hameaux.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UE :

Au travers de son règlement, la zone UE poursuit plusieurs objectifs :

- Développer la mixité fonctionnelle des quartiers, dans un souci de proximité
- Garantir l'insertion urbaine des futures constructions.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Sont interdits les 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, notamment les installations classées soumises à autorisation.

	UE
Habitation	
Logement	V
Hébergement	V
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
* autorisé uniquement à condition de ne pas excéder 500 m ² de surface de plancher par bâtiment	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V*
* Hors terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs	
Cinéma	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
* à condition d'être compatible avec le tissu mixte et l'habitat en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V*
* à condition d'être compatible avec le tissu mixte et l'habitat en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.	
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Sont également admis sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

> L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour leur environnement.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes ainsi que l'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades ou toitures des constructions existantes peuvent déroger aux règles de cet article dans la limite de 30 cm. En cas de débords sur un espace public, cette dérogation est sous réserve du respect des dispositions du code de la voirie routière et de l'obtention des autorisations nécessaires le cas échéant.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les débords et surplombs ponctuels sur l'espace public peuvent déroger aux règles de cet article, sous réserve du respect des dispositions du code de la voirie routière et de l'obtention des autorisations nécessaires le cas échéant.

L'implantation des constructions doit également prendre en compte les dispositions spécifiques liées aux voies identifiées au sein de l'OAP « Une trame verte et bleue support de continuité ».

Secteur UEa

Les constructions principales s'implanteront à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m.

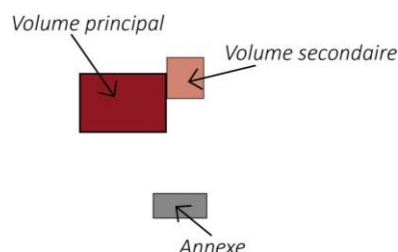
Secteur UEb

50% des constructions principales s'implanteront à l'alignement et/ou en retrait de 6 m maximum. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà de 6 m.

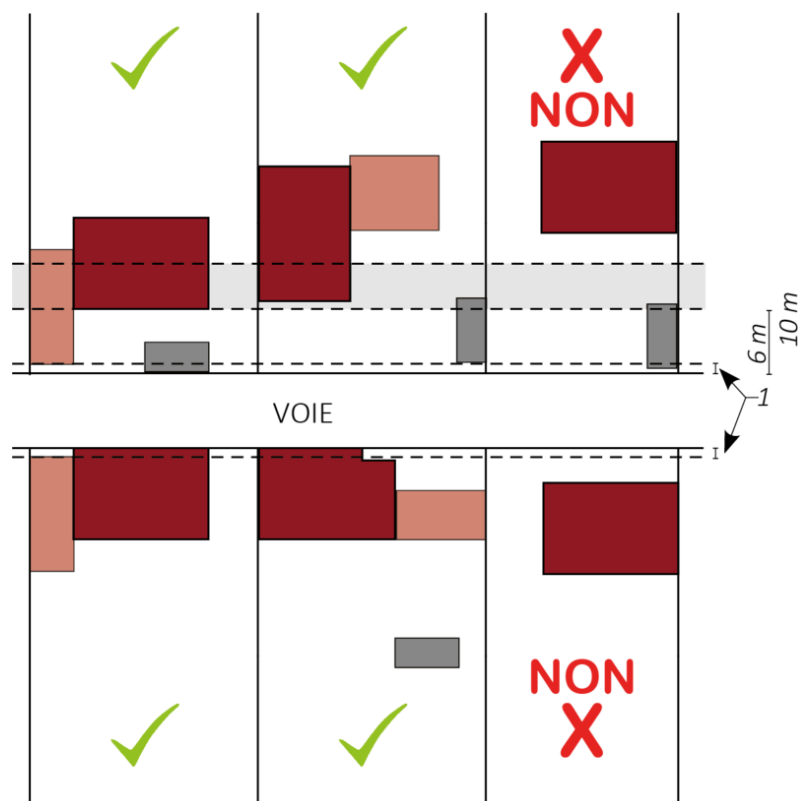
Secteur UEh

Les constructions principales s'implanteront, suivant le modèle d'implantation traditionnelle des corps de ferme, parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement des voies ou cours communes, dans le respect des dispositions suivantes :

- 50% du volume principal des constructions principales, localisées au nord d'une voie majoritairement orientée est-ouest (existante ou à créer), s'implanteront en retrait minimum de 6 m et maximum de 10 m, afin de préserver l'ensoleillement des terrains donnant sur la voie.
- A l'inverse, 50% du volume principal des constructions principales, localisées au sud d'une voie majoritairement orientée est-ouest (existante ou à créer), s'implanteront à l'alignement de la voie, afin de préserver l'ensoleillement des terrains en arrière des constructions.
- Par rapport aux autres voies, orientées différemment, 50% du volume principal des constructions principales s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait maximum de 6 m.
- Sauf exception (par exemple si le faîtage du bâti s'implante majoritairement de manière parallèle à une voie orientée nord-sud), le sens du faîtage (ou l'orientation générale) des constructions devra être proche d'un axe orienté est-ouest.

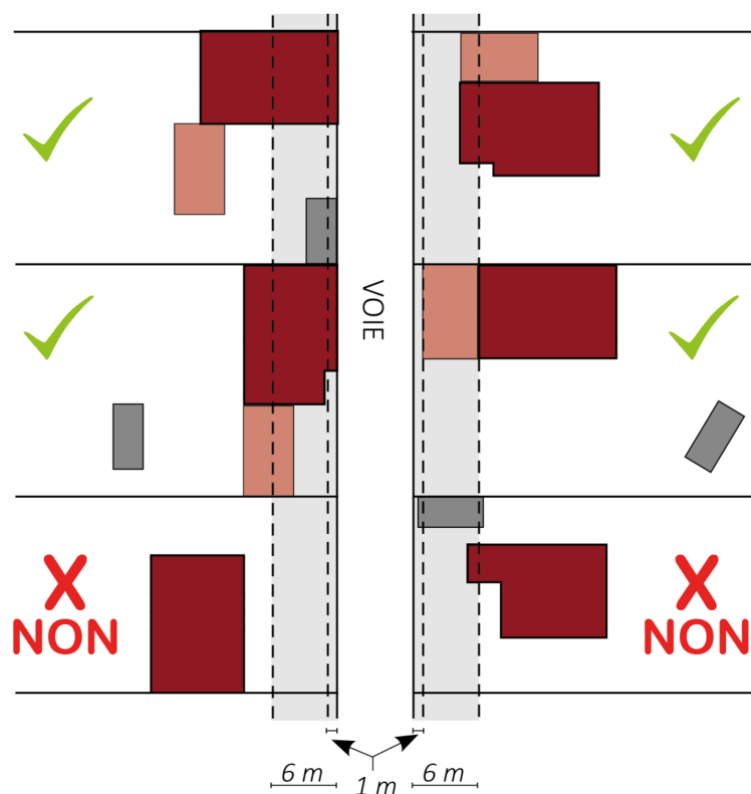


Voie majoritairement orientée est-ouest :



Dispositions s'appliquant aux voies dont les axes sont compris entre ces écarts

Voies orientées différemment :



Dispositions s'appliquant aux voies dont les axes sont compris entre ces écarts

Dispositions alternatives pour l'ensemble des secteurs

Le long des axes cités dans l'annexe "Liste du bâti de référence intégré au règlement du PLU", page **118** : Les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect des implantations déterminées par le bâtiment de référence, au droit de la voie concernée ;

Les corps ou volumes secondaires et les bâtiments annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m, à compter de cet alignement. En outre, dans le secteur UEh, les corps ou volumes secondaires et les annexes s'implanteront de manière à favoriser la morphologie traditionnelle des hameaux et corps de ferme (modèle de la cour de ferme par exemple).

Dans le cas d'immeubles contigus ou voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces précédentes dispositions, pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Pour les parcelles d'angle ou entre des voies, les règles d'implantation ne s'appliquent que pour l'une des voies. Pour les autres voies, les règles d'implantation au regard des limites séparatives s'appliquent.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Les bâtiments de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur UEa et UEb

La construction principale s'implante en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,5 mètre par rapport à cette dernière.

Secteur UEh

La construction principale doit s'implanter sur une des limites séparatives latérales au moins. Dans le cas de retrait de la construction principale par rapport à l'une des limites séparatives latérales, la distance doit être au minimum égale à 2 m.

Implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 mètres. Si des baies éclairent des pièces de vie / pièces principales d'habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière à ce que la distance ne soit pas inférieure à 9m.

HAUTEUR

Hauteur des constructions principales

Selon les prescriptions ci-après annexées à la présente zone, la hauteur de façade du volume principal des constructions devra s'inscrire dans les caractéristiques suivantes :

Secteur UEa

Hauteur maximale : 15 mètres.

Secteur UEb

Hauteur maximale : 9 mètres.

Secteur UEH

Hauteur maximale : 6 mètres.

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Au-delà de la limite susvisée, le volume de la toiture, la hauteur des faîtages, le nombre et le pourcentage des pentes la composant, devront être traitées en harmonie avec les toits environnants. Tout projet nouveau devra s'harmoniser au tissu urbain existant, ainsi la hauteur des constructions pourra être imposée en prolongement des immeubles voisins.

Lorsque les voies sont en pente, les façades sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Lorsque les prescriptions annexées à la présente zone définissent des hauteurs différentes pour des voies adjacentes, la hauteur du bâtiment à édifier à l'angle de ces rues, pourra varier entre les hauteurs maximum et minimum des deux rues.

Toutefois, lorsque la hauteur maximale aura été retenue, dans la rue dont la hauteur est la moins élevée, celle-ci ne sera possible que sur une longueur de 30 mètres.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans tous secteurs

Le long des axes cités dans l'annexe "Liste du bâti de référence intégré au règlement du PLU", page 118 : Le volume principal des constructions nouvelles s'implantera dans le respect des hauteurs déterminées par le bâtiment de référence, au droit de la voie concernée ;

Les dispositions du 1 de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, ainsi qu'aux projets particuliers d'une grande richesse architecturale.

Lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès à un cœur d'îlot ou des parcelles arrière, une hauteur différente du volume principal des constructions pourra être autorisée pour tenir compte de l'environnement bâti préexistant.

Les dispositions du 1 de cet article peuvent ne pas s'appliquer en cas de reconstruction après sinistre.

Hauteur des bâtiments et des constructions annexes

La hauteur totale des bâtiments et des constructions annexes ne pourra excéder 4.50 m.

Secteur de majoration de volume constructible

Sur le secteur UEb, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent dépasser les règles de hauteur définies de 30 %, soit une hauteur maximale de 11,7 mètres.

L'exemplarité énergétique ou environnementale est définie par l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

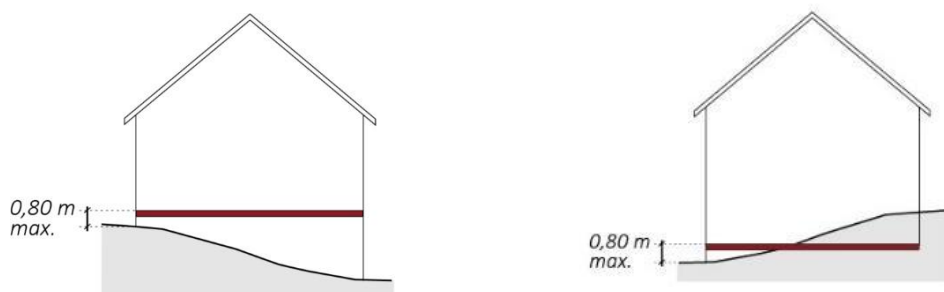
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

GENERALITES

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain. Le rez-de-chaussée des bâtiments doit s'implanter à 0,80 m maximum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles collectifs.



La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments annexes en ce qui concerne leur aspect extérieur afin qu'ils s'intègrent parfaitement à leur environnement. Il faut privilégier les matériaux utilisés pour la construction principale.

EN SECTEUR UEh

Toitures

Les toitures devront être réalisées en ardoises (ou aspect) posées au clou ou au crochet. Toutefois pourra être acceptée une toiture à pentes faibles ou en terrasse sur des volumes secondaires de la construction principale ou annexes accolées.

L'emprise de ces volumes ne pourra pas dépasser 30 % de l'emprise totale de la construction principale et ses annexes accolées.

La tuile (ou aspect) pourra être employée exclusivement pour le faîtage.

Sauf exception (si le bâti s'implante parallèlement à une voie orientée nord-sud), le sens du faîtage (ou l'orientation générale) des constructions devra être proche d'un axe orienté est-ouest.

Façades et pignons

Ils seront réalisés soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle de moellons, soit en enduit de chaux naturelle (ou aspect). Le bardage bois est autorisé.

Clôtures

Elles seront réalisées en moellons traditionnels d'épaisseur et de hauteur variables, suivant leur localisation ou bien composées de haies vives d'essences locales. Ces clôtures seront systématiquement implantées dans la continuité de la construction principale et non dans la marge éventuelle comprise entre l'alignement ou limite d'emprise de la voie et la construction.

ARTICLE UE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

TALUS ET SOUTÈNEMENTS

Si ces ouvrages sont nécessaires, les talus auront de préférence des pentes de 3/1 maximum afin de permettre leur végétalisation. La mise en place de soutènements peut également être envisagée. L'espacement entre ces soutènements aura une largeur de 0,50 m minimum afin de pouvoir les planter. Leur engazonnement est à proscrire pour des raisons d'entretien.

PLANTATIONS

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

Lors de la réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations, des espaces libres traités en espaces paysagers devront être intégrés au projet.

Les plantations nouvelles devront favoriser l'emploi d'essences locales.

Il sera planté un arbre haute tige pour 250 m² d'espace libre de toute construction, installation ou stationnement d'un seul tenant.

ESPACES VERTS ET ESPACES PERMEABLES

Les espaces verts doivent représenter 10 % minimum de la surface de l'unité foncière, auxquels s'ajoutent à minima 20 % d'espaces perméables.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLU ne respecte pas ces règles, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions. Les surfaces de toitures végétalisées et les espaces verts sur dalle sont assimilées à des espaces verts perméables pour 70 % de leur surface (100 m² de toiture végétalisée équivalent à 70 m² d'espace vert perméable).

ARTICLE UE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Pour les véhicules motorisés il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- > Une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (accès et stationnement).
- > Les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Pour les vélos il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- > Une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 1,5 m².
- > L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol ou étage. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les normes ci-dessous s'appliquent également en cas de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet. Dans le cas de travaux d'extension, les normes ne s'appliquent qu'aux surfaces créées en extension. Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, les besoins en stationnement pouvant être mutualisés et/ou complémentaires, les dispositions ci-dessous sont minorées de 20 % sur la destination ayant la plus faible exigence.

Nombre de places minimum		
	Véhicules motorisés	Vélos
Habitation		
Logement	Une place pour véhicule motorisé par tranche, même incomplète, de 60 m ² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.	Une place par logement
Logement aidé	1 place par logement	1 place par logement
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs, ...)	Le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.	1 place pour 2 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche, même incomplète, de 25 m ² de surface de plancher lorsque ceux-ci font plus de 100 m ² de surface de plancher.	1 place par tranche, même incomplète, de 50 m ² de surface de plancher lorsque ceux-ci font plus de 100 m ² de surface de plancher.
Restauration	1 place par tranche, même incomplète, de 20 m ² de salle de restauration	1 place par tranche, même incomplète, de 20 m ² de salle de restauration
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche, même incomplète, de 40 m ² de surface de plancher	1 place par tranche, même incomplète, de 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres	1 place pour 4 chambres

Cinéma	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche, même incomplète, de 50m ² de surface de plancher	1 place par tranche, même incomplète, de 50m ² de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité.	Selon les besoins de l'activité.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par classe pour les établissements d'enseignement du 1er degré. 2 places par classe pour les établissements d'enseignement du second degré. 2 places pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle. Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.	1 place pour 10 élèves pour les établissements d'enseignement. Une place pour 5 lits pour les hôpitaux et les cliniques.
Salles d'art et de spectacles	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places
Equipements sportifs	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places
Autres équipements recevant du public	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	Une place par tranche, même incomplète, de 80m ² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place par tranche de 200 m ² de	Une place par tranche, même incomplète, de 160 m ² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes

	la surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.	(cantines, vestiaires, sanitaires, ...)
Bureau	1 place par tranche, même incomplète, de 40m ² de surface de plancher	1 place par tranche, même incomplète, de 80 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places

3. Zone UL

La **zone UL** correspond aux espaces destinés à accueillir des équipements sportifs, de loisirs, de plein air, d'événementiel, ...

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UL

Au travers de son règlement, la zone a pour objectifs de disposer d'un règlement adapté pour les équipements spécifiques.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UL 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UL
Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
* à condition d'être compatible avec le tissu mixte et l'habitat en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

Autres occupations et utilisations du sol	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes ainsi que l'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades ou toitures des constructions existantes peuvent déroger aux règles de cet article dans la limite de 30 cm.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit également prendre en compte les dispositions spécifiques liées aux voies identifiées au sein de l'OAP « Une trame verte et bleue support de continuité ».

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 6 m au moins de l'alignement.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus ou voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à cette dernière.

Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

HAUTEUR

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE UL 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

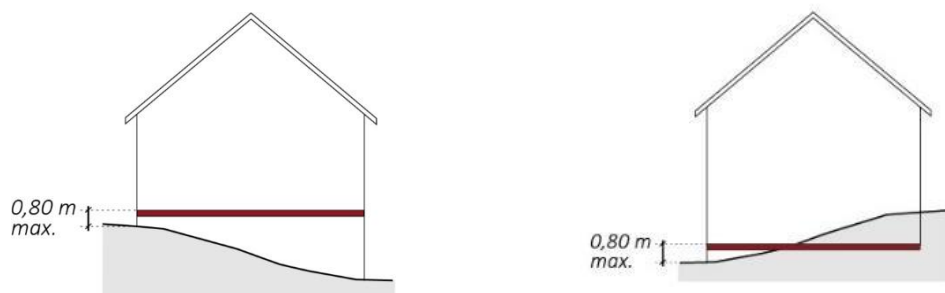
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

GENERALITES

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain. Le rez-de-chaussée des bâtiments doit s'implanter à 0,80 m maximum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles collectifs.



La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments annexes en ce qui concerne leur aspect extérieur afin qu'ils s'intègrent parfaitement à leur environnement. Il faut privilégier les matériaux utilisés pour la construction principale.

ARTICLE UL 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UL 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

4. Zone UA

La **zone UA** correspond aux sites accueillant des activités économiques.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- > Un secteur UA qui accueille principalement des activités industrielles et artisanales, commerces de gros et entrepôts, dont la zone de la Grande Haye (UA1) et la zone de la Guichardière (UA2). Il comprend également un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) édicté au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, situé sur le secteur industriel de Beauvais.
- > Un secteur UAc qui correspond aux zones commerciales périphériques, dont la zone de la Grande Haye (UAc1) et la zone de la Baratière et du Bas Fougeray (UAc2).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UA

Au travers de son règlement, la zone UA poursuit plusieurs objectifs :

- Réserver des espaces aux activités économiques ;
- Mieux maîtriser l'implantation du commerce e périphérie de la ville ;
- Renforcer la qualité des espaces d'activités
- Encourager la densification des espaces commerciaux.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UA/UA2	UA1	UAc/UAc1/UAc2
Habitation			
Logement	X	X	X
Hébergement	X	X	X
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail	X	V*	V*
* autorisé uniquement si la surface de plancher est supérieure à 500 m ² par bâtiment			
Restauration	V	V	V
Commerce de gros	V	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	V
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	V
Cinéma	X	X	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V*
* à condition d'être compatible avec le tissu mixte en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	V
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Equipements sportifs	V	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	V	V	X
Entrepôts	V	V	X

Bureau	X	X	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol			
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.			
Les carrières	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V	V	X

Conditions particulières pour les extensions et annexes, hors PAPAG

Les extensions et annexes des constructions existantes, non autorisées par le présent article, sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 30 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Les logements de fonction peuvent être autorisés en tant que locaux accessoires, qui sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. – article R151-29 du C.U

Pour être considéré comme accessoire, le logement de fonction ne peut présenter une surface de plancher supérieure à 30 % de la surface de plancher dédiée à l'activité, sans pouvoir être supérieure à 120 m².

Il ne pourra être autorisé la création de plus d'un logement de fonction par entreprise.

Conditions particulières pour les constructions situées dans le PAPAG :

Au sein du Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) délimité sur le document graphique, seules sont autorisées :

- Les constructions ou installations, autorisées en zone UA dans le présent article, dans la limite de 20m² d'emprise au sol,
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes ainsi que l'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades ou toitures des constructions existantes peuvent déroger aux règles de cet article dans la limite de 30 cm. En cas de débords sur un espace public, cette dérogation est sous réserve du respect des dispositions du code de la voirie routière et de l'obtention des autorisations nécessaires le cas échéant.

En zone UAc2 du Bas Fougeray et de la Baratière, les constructions et installations devront se conformer aux orientations du plan ci-après annexé.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marges de recul par rapport aux voies, figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 6 m au moins de l'alignement des voies routières.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies piétonnes ou cycles ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public, ou en retrait minimum de 1 m. L'implantation des constructions doit également prendre en compte les dispositions spécifiques liées aux voies identifiées au sein de l'OAP « Une trame verte et bleue support de continuité ».

Les constructions pourront s'implanter en limite des autres emprises publiques ou en retrait minimum de 1 m.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à cette dernière.

Implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de reconstruction après sinistre.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'espace entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, ne pourra être inférieur à 5 m.

Cet espace doit permettre :

- > L'entretien facile du sol et des constructions.
- > Le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

HAUTEUR

La hauteur maximale s'applique sauf dispositions spéciales figurées au plan, et notamment à l'intérieur des périmètres de protection contre les perturbations radioélectriques, électro-magnétiques ou les zones spéciales de dégagement de liaison hertzienne.

La hauteur maximale ne s'applique pas aux installations techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).

Dans tous les secteurs, sauf UA2 et UAc2 :

La hauteur totale de toute construction ne pourra dépasser 15 mètres.

Dans la zone UA2 de la Guichardière :

La hauteur maximale est fixée à 30 mètres.

Dans la zone UAc2 du Bas Fougeray et de la Baratière :

Dans la 1^{ère} couronne :

La hauteur maximale est de 13 m sauf pour la partie tour où la hauteur maximale autorisée est de 13,50 mètres.

Dans la 2^{ème} couronne :

La hauteur maximale est de 9,50 m pour le volume principal. La hauteur maximale est de 5,00 m pour le volume secondaire.

Dans la 3^{ème} couronne :

Nombre de niveaux maximal = 2 soit R+1

La hauteur maximale est de 5,00 m pour les bâtiments d'un niveau en RdC et la hauteur maximale est de 7,50 m pour les bâtiments de 2 niveaux en R+1.

Toutefois, une surhauteur maximum de 8,00 m pourra être autorisée ponctuellement pour des raisons techniques nécessaires à l'activité.

Dans la 4^{ème} couronne

Nombre de niveaux maximal = 2 soit R+1

ARTICLE UA 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

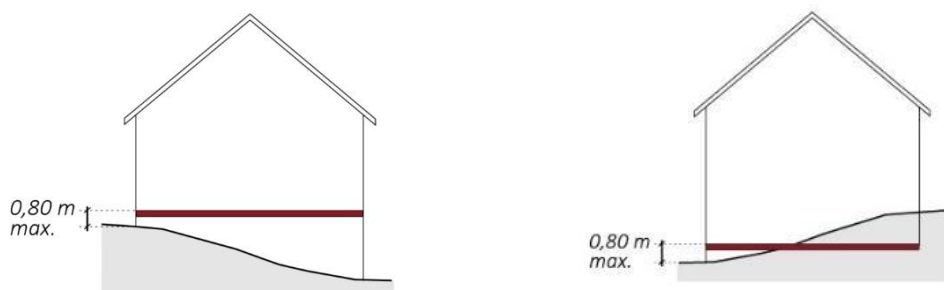
GENERALITES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans

lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain. Le rez-de-chaussée des bâtiments doit s'implanter à 0,80 m maximum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles collectifs.



Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant, l'aspect des clôtures voisines, et permettant le passage de la faune.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

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.

LOGEMENTS DE FONCTION

Les logements de fonction doivent faire partie intégrante de la construction principale et être traités avec le même langage architectural (volume, matériaux, teintes, ...).

ARTICLE UA 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

TALUS ET SOUTÈNEMENTS

Si ces ouvrages sont nécessaires, les talus auront de préférence des pentes de 3/1 maximum afin de permettre leur végétalisation. La mise en place de soutènements peut également être envisagée. L'espacement entre ces soutènements aura une largeur de 0,50 m minimum afin de pouvoir les planter. Leur engazonnement est à proscrire pour des raisons d'entretien.

PLANTATIONS

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

Des écrans boisés ou rangées de haies vives ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage de plus de 1000 m².

Les plantations d'arbres en bordure de la voie principale reliant la RD 777 et la RD 178 (voie structurante desservant les parkings) ainsi qu'en bordure des RD 777 et 178 devront être maintenues. Les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces agricoles ou naturels seront plantées d'arbres de haute tige.

Les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces d'habitat seront aménagées d'un talus planté d'arbustes ou haies vives.

AIRES DE STATIONNEMENT

Des écrans boisés ou rangées de haies vives ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 1500 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.

En zone UA2 : L'implantation d'ombrières sur les aires de stationnement est autorisée sous réserve qu'elles disposent de dispositifs photovoltaïques et dans le respect des dispositions concernant les plantations.

SURFACES PERMEABLES

La surface minimale des espaces perméables par rapport à la surface de l'unité foncière doit représenter :

- > 25 % pour la sous-destination Artisanat et commerce de détail
- > 10 % pour les autres types de constructions

Les surfaces de toitures végétalisées sont assimilées à des espaces perméables pour 70 % de leur surface (100 m² de toiture végétalisée équivalent à 70 m² d'espace perméable).

Ces règles ne s'appliquent pas aux unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLU ne respecte pas ces règles, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

ARTICLE UA 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Pour les véhicules motorisés il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- > Une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (accès et stationnement).
- > Les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Pour les vélos il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- > Une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 1,5 m².
- > L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Dans tous les cas, il doit prévoir des dispositifs d'accroche adaptés et sécurisés.

Ces règles s'appliquent également en cas de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de travaux d'extension, les normes ne s'appliquent qu'aux surfaces créées en extension.

Nombre de places minimum		
	Véhicules motorisés	Vélos
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche, même incomplète, de 50 m ² de surface de plancher.	1 place par tranche, même incomplète, de 300 m ² de surface de plancher, avec au minimum 5 places par local commercial
Restauration	1 place par tranche, même incomplète, de 25 m ² de surface de plancher de la salle de restauration	1 place par tranche, même incomplète, de 50 m ² de surface de plancher de la salle de restauration
Commerce de gros	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche, même incomplète, de 50 m ² de surface de plancher	1 place par tranche, même incomplète, de 100 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres	1 place pour 10 chambres
Cinéma	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche, même incomplète, de 60 m ² de surface de plancher.	1 place par tranche, même incomplète, de 120 m ² de surface de plancher.
Locaux techniques et industriels des adm. publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité.	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par classe pour les établissements d'enseignement du 1er degré.	1 place pour 10 élèves pour les établissements d'enseignement.
	2 places par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.	Une place pour 5 lits pour les hôpitaux et les cliniques.
	2 places pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.	

	Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.	
--	---	--

Autres équipements recevant du public	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	Une place par tranche de 80m ² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place par tranche de 200 m ² de la surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.	Une place par tranche, même incomplète, de 160 m ² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...)
Entrepôt	Selon les besoins de l'activité.	
Bureau	1 place par tranche, même incomplète, de 50m ² de surface de plancher	1 place par tranche, même incomplète, de 100 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places

Plan annexe de la zone UAc2 du Bas Fougeray et de la Baratière

Maitre d'ouvrage
Vitré
 Commune de Vitré
 5, place du Château
 35 500 Vitré

Maitre d'œuvre
La Dôme
 1122 Avenue du Prié
 La Dôme
 F - 34000 Montpellier
 Tél : +33 (0)4 67 13 81 20
 Fax : +33 (0)4 67 13 81 29



01 - BARATIERE - BAS FOUGERAY
 VILLE DE VITRÉ

Capacité de densification supplémentaire
 en cours de réflexion

Echelle 1:5000
 Etabli par NLEBUNETEL
 Edité le jan 2019
 Indice Plan n° COORD

5. Zone UZ

La **zone UZ** correspond à la partie du territoire de la commune de Vitré comprise dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite "ZAC du Parc"

- DISPOSITIONS GENERALES DE LA ZONE UZ -

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de Vitré comprise dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite "ZAC du Parc", d'une superficie cadastrale d'environ 8 hectares, classée en zone UZ au Plan Local d'Urbanisme de la commune.

ARTICLE 2 - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Le plan de zone, annexé au présent règlement, est composé :

- > Des éléments du parti d'aménagement (éléments structurants) localisés au document graphique annexé au règlement du PLU.

- > De trois zones distinctes auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement ; elles sont identifiées, sur le document graphique, par les symboles alphabétiques UZH, UZC et UZE.

La zone UZH est destinée à recevoir essentiellement des constructions à usage d'habitation. Toutefois, dans toute la zone UZH, des activités commerciales et de services ainsi que des bureaux peuvent y être admis. Des constructions à usage hôtelier et de restauration sont également admises dans le secteur UZHb.

La zone UZC est destinée à accueillir des constructions à usage commercial.

La zone UZE est destinée à accueillir des équipements collectifs.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4 - DROIT DE CONSTRUIRE MAXIMAL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

La surface de plancher maximale admissible dans les zones et secteurs du territoire concerné par le présent règlement et qui est exprimé en mètres carrés de surface de plancher, déterminée conformément à l'article R.112-22 du Code de l'urbanisme est d'environ 54 000 m² y compris l'existant.

La répartition de cette surface de plancher admissible au sein de la ZAC est la suivante :

- > Zone UZH : 32 000 m², répartis au sein des deux secteurs : UZH_a – 11 450 m², UZH_b – 20 550 m². A l'intérieur de chaque secteur UZH_a et UZH_b, un transfert de surface de plancher est autorisé sans que la surface de plancher initiale de chaque secteur ne soit accrue ou réduite de plus de 5 %.

- > Zone UZC : 21 500 m² y compris l'existant

- > Zone UZE : 2 500 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZH

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir essentiellement des constructions à usage d'habitation. Toutefois, dans toute la zone UZH, des activités commerciales et de services ainsi que des bureaux peuvent y être admis. Des constructions à usage hôtelier et de restauration sont également admises dans le secteur UZHb.

Il est à noter qu'au sein de la zone UZH, un même bâtiment peut recevoir différentes affectations, parmi celles qui sont autorisées dans le secteur.

Cette zone comprend deux secteurs : UZHa et UZHb.

Le secteur UZHa comprend cinq sous-secteurs notés UZHa1 à UZHa5 au document graphique.

Le secteur UZHb comprend cinq sous-secteurs notés UZHb1 à UZHb5 au document graphique.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UZ 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UZH _a	UZH _b
Habitation		
Logement	V	V
Hébergement	V	V
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	V*	V*
* autorisé uniquement à condition de ne pas excéder 500 m ² de surface de plancher par bâtiment		
Restauration	X	V
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
Hébergement hôtelier et touristique	X	V*
* Hors terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs		
Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*
* à condition d'être compatible avec le tissu mixte et l'habitat en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X

Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Autres occupations et utilisations du sol		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZH 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes ainsi que l'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades ou toitures des constructions existantes peuvent déroger aux règles de cet article dans la limite de 30 cm.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ensemble de la zone UZH à l'exception du sous-secteur UZHb5

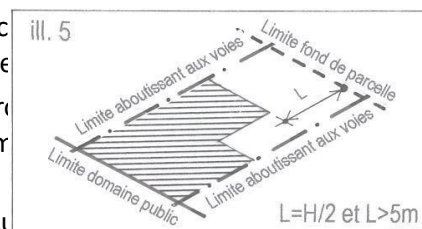
a) Tout bâtiment, balcons et saillies de toiture non compris, doit être, pour tous ses niveaux, implanté sur la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut, sur la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale (voirie et trottoirs) ou des emprises publiques (sauf sur l'espace collectif du cœur d'îlot où tout bâtiment devra être implanté à une distance d'au moins 5 mètres de la limite).

b) Tout bâtiment, balcon compris, doit être implanté à une distance de la limite de propriété, au moins égale à 5 mètres (confère illustration ci-contre).

c) Toutefois, des retraits et débords ponctuels de 0,30 mètre de profondeur sont autorisés pour enrichir la qualité architecturale du bâtiment (moulures, découpage de la façade par exemple).

d) Au niveau des "surplombs d'espace collectif" figurant au document graphique, des surplombs peuvent être admises en surplomb des voies et chemins piétons. Lorsque le surplomb concerne une voie ouverte à la circulation automobile, le gabarit routier, de hauteur 4,80 mètres, doit être respecté.

e) Toutefois, pour les bâtiments situés le long du boulevard de Chateaubriand, la construction de volumes secondaires, accolés au volume principal, pourra être autorisée en limite de l'espace collectif du cœur d'îlot.



Sous-secteur UZHb5

a) Tout bâtiment, balcons et saillies de toiture non compris, doit être, pour tous ses niveaux, implanté sur la limite du périmètre d'emprise maximale des constructions, figurant au document graphique, bordant la voie ou l'emprise publique.

b) Toutefois, des retraits ponctuels de 0,30 mètre de profondeur, exceptionnellement de 1 mètre, peuvent être autorisés pour enrichir la qualité architecturale du bâtiment.

Autres dispositions

Les niveaux de sous-sol des bâtiments peuvent être implantés sur la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques ou en retrait par rapport à cette limite.

Les balcons en saillies peuvent être autorisés à partir du premier étage. Ces saillies sont au plus égales à 0,40 mètre.

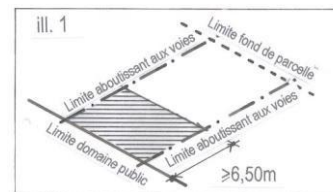
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

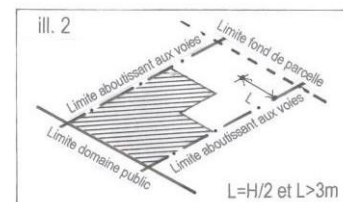
Ensemble de la zone UZH à l'exception du sous-secteur UZHb5

Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies

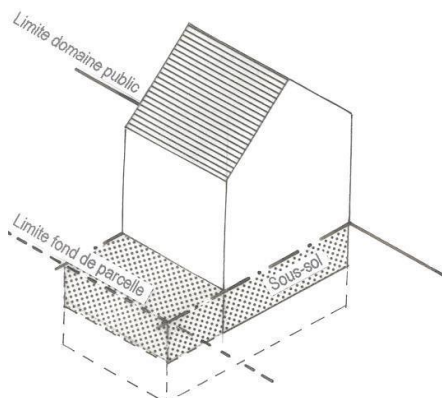
a) A l'exception des bâtiments situés le long du boulevard de Châteaubriant et des garages implantés sur la limite séparative dont l'implantation est réglementée au "d" ci-après, tout bâtiment doit être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur minimale de 6,50 mètres (confère illustration ci-contre).



b) Au-delà de la bande de 6,50 mètres, tout bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, balcon compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (confère illustration ci-contre).

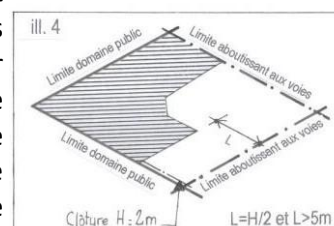


c) Les niveaux de sous-sol peuvent être implantés ou pas sur les limites séparatives aboutissant aux voies (confère illustration ci-dessous).



d) Conditions particulières :

- Sous-secteur UZHa2 : Sur les terrains situés à l'angle de deux voies, tout bâtiment peut n'être implanté que sur une seule des limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, balcon compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (confère illustration ci-contre).



Toutefois, pour assurer la continuité du bâti, le bâtiment doit être relié à l'autre limite séparative par une clôture d'une hauteur de 2 mètres pouvant être réalisée avec un mur bahut toute hauteur ou une combinaison de mur bahut en partie basse et grille en partie supérieure.

- Sous-secteurs UZHa5 : Dans les périmètres d'emprise indicative des constructions figurant au document graphique, les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives qui y sont incluses.

- Bâtiments situés le long du boulevard Châteaubriant : La distance d'implantation par rapport aux limites séparatives pourra être inférieure à 3,00 m lorsque ledit bâtiment ne fait pas face au bâti du lot mitoyen.

- Garages implantés en limite séparative : Les garages peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur de 6,50 mètres au minimum et 7 mètres au maximum.

Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriété

a) Les niveaux de sous-sol peuvent être implantés ou pas sur les limites de fond de propriété (confère illustration n° 3, article 7.1.1.c).

b) Conditions particulières :

- Sous-secteurs UZHb5 : Dans les périmètres d'emprise maximale des constructions figurant au document graphique, la profondeur maximale des constructions, balcons compris, est définie par ledit périmètre.

Sous-secteur UZHb5

a) Tout bâtiment, balcons compris, doit être, pour tous ses niveaux, implanté sur la limite du périmètre d'emprise maximale des constructions, figurant au document graphique.

b) Toutefois, des retraits ponctuels et limités peuvent être autorisés pour enrichir la qualité architecturale du bâtiment.

7.3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être contigus. En conséquence, les garages doivent être intégrés au volume de la construction.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

HAUTEUR

Conditions générales

a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée du point le plus bas de la limite d'emprise de la voie ouverte à la circulation générale jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées, fenêtres de toit, chien assis et autres superstructures exclues.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel des toitures en pente.

c) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Hauteur maximale

a) Les hauteurs maximales sont définies par sous-secteurs référencés au document graphique :

Sous-secteurs UZHb1, UZHb2 et UZHb3

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas dépasser 7 mètres hors secteur de « hauteur réglementée ». La hauteur des constructions implantées dans les secteurs de « hauteur réglementée » figurant au document graphique ne doit pas excéder 9,50 mètres

Sous-secteur UZHb4

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas dépasser 7 mètres hors secteur de « hauteur réglementée ». La hauteur des constructions implantées dans les secteurs de « hauteur réglementée » figurant au document graphique ne doit pas excéder 11,00 mètres

Sous-secteur UZHb5

La hauteur maximale des bâtiments ne devra pas dépasser 12,50 mètres.

Sous-secteurs UZHb1, UZHb2, UZHb3 et UZHb4

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas dépasser 8,5 mètres hors secteur de « hauteur réglementée ». La hauteur des constructions implantées dans les secteurs de « hauteur réglementée » figurant au document graphique ne doit pas excéder 12,50 mètres.

Sous-secteur UZHb5

La hauteur maximale des bâtiments ne devra pas dépasser 12,50 mètres.

La surélévation des planchers bas des constructions ne doit pas excéder 1,00 mètre par rapport au domaine public sauf pour le sous-secteur UZHb5.

Cette hauteur est à calculer au centre du linéaire de la façade sur rue du bâtiment.

ARTICLE UZH 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGEREDISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

TOITURES

- a) Les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans la région (entre 30 et 45°) sauf s'ils soutiennent une composition architecturale particulière. Dans le cas où les bâtiments sont accolés, les pentes des toitures doivent être identiques. De même, les matériaux de couverture des toitures à pentes doivent s'assimiler à ceux utilisés dans la région.
- b) Une partie de la couverture peut être réalisée en terrasse accessible mais la toiture en pente doit rester dominante. Dans tous les cas les terrasses techniques sont interdites.
- c) Les lucarnes sont autorisées. Les châssis de toiture encastrés sont autorisés. Ils seront de proportion verticale, d'une surface maximale de 1 m² unitaire.
- d) Les organes techniques doivent être intégrés au gabarit du bâtiment.

FAÇADES

- a) Les proportions des percements des façades doivent être verticales.
- b) La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- c) Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.
- d) De même, les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages en applique sur les façades, sont prohibés.

e) Devantures commerciales : les coffrets lumineux pour enseignes fixés sur les façades sont interdits.

CLOTURES

a) Les clôtures donnant sur les parkings en cœur d'îlots doivent être aussi discrètes que possible, simples, d'une hauteur maximale de 1,00 mètre. Il reste possible d'associer du bois à une maçonnerie basse dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètre (à l'exception des murs sur voie imposés dans le sous-secteur ZHa2 à l'article 7 : hauteur 2 mètres recouvert d'un chaperon). Toute maçonnerie doit être enduite d'une façon identique à la construction s'y rattachant.

b) Les clôtures implantées sur les limites séparatives entre propriétés ont une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le grillage est autorisé s'il est doublé de haies ou massifs végétaux participant à la composition du jardin.

c) D'une manière générale, il convient d'éviter les effets décoratifs tels que les appareillages compliqués, les joints marqués (en creux ou en saillie), le ciment ou le béton moulé, le fer forgé ainsi que les portails trop originaux.

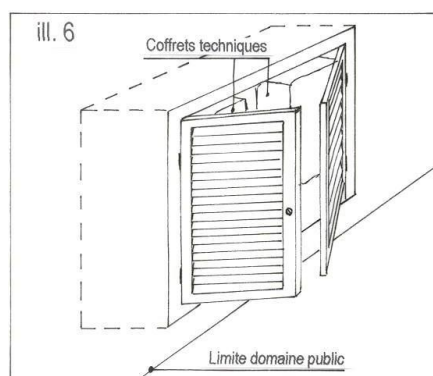
e) Les prescriptions relatives aux plantations figurent à l'article 13.

RAMPES D'ACCES AUX SOUS-SOLS

Elles doivent être situées dans le bâtiment sauf dans les zones ZHa4 et ZHa5 où elles pourront se situer au sein de la parcelle dans la mesure où leur émergence est comprise entre deux bâtis.

BLOCS TECHNIQUES

Les blocs techniques doivent être soit intégrés à la clôture, soit intégrés à la façade de la construction sans débord sur le domaine public et habillé d'un portillon. Dans ce cas ils doivent être aisément accessibles depuis les espaces collectifs (confère illustration ci-dessous).



ARTICLE UZH 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations à réaliser portées au document graphique recouvrent les espaces verts en pleine terre. L'aspect végétal doit y devenir ou y rester dominant : 80% au minimum de la surface doivent être constitués de pelouses ou de parterres.

Aménagement des terrains

a) Les espaces plantés doivent représenter au minimum :

- > 15% de la surface du terrain, lorsque le terrain est situé à l'angle de 2 voies ;
- > 25% dans les autres cas.

b) Clôtures : Les clôtures implantées sur les limites séparatives entre propriétés, composées de grillage, doivent être doublées d'une haie végétale participant à la composition du jardin et comprenant des essences du type : buis, laurier tin, érable champêtre, charmillle, spirée, escallonia, oranger du Mexique, pyracantha, viorne orbier, berbérís, noisetier, charme, forsythia, cornouiller, etc.

ARTICLE UZH 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Pour les véhicules motorisés il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- > Une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (accès et stationnement).
- > Les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Pour les vélos il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- > Une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 1,5 m².
- > L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol ou étage. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les normes ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de changement de destination. Dans le cas de travaux d'extension, les normes ne s'appliquent qu'aux surfaces créées en extension.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, les dispositions ci-dessous sont minorées de 40 % sur la destination ayant la plus faible exigence.

Ces obligations pourront également être minorées dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant des espaces communs.

Pour les véhicules motorisés, il est exigé en plus des places de stationnement publiques, réalisées en cœur d'îlots ou le long des voies, figurant au document graphique :

- > Pour les constructions à usage d'habitation en collectif, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher engagée ;
- > Pour les constructions à usage d'habitation en individuel, au minimum, 1 place de stationnement par logement ;
- > Pour les constructions à usage de bureau, de commerce et de service, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher engagée ;
- > Pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 2 chambres indépendantes.

Pour les vélos, il est exigé :

- > Pour les constructions à usage d'habitation, au minimum 1 place de stationnement par logement ;
- > Pour les constructions à usage de bureau, de commerce et de service, 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher engagée ;
- > Pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 4 chambres indépendantes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UZH 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils sont aménagés de façon à éviter tout danger et toute perturbation pour la circulation générale.

En application de l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi :

- > Les accès pour automobiles autres que ceux permettant d'accéder aux garages et aux parkings des cœurs d'îlots en Hb1, 2, 3 et 4 ne sont pas admis,
- > Les accès pour automobiles doivent être implantés à 10 mètres au minimum d'un angle de rue.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation générale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

A ce titre, les accès directs sur les voies ouvertes à la circulation générale situées hors périmètre de la zone d'aménagement concerté sont interdits hors des emplacements prévus à cet effet qui figurent au document graphique.

ARTICLE UZH 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable et eaux usées

Toutes les constructions ou installations, susceptibles d'être admises dans le secteur, doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques appropriées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées des terrains doivent être collectées et canalisées vers les collecteurs de la zone prévus à cet effet.

Réseaux divers

Les lignes de communication et de distribution d'énergie sont installées en souterrain et l'ensemble des constructions est raccordé à ces réseaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZC

Caractère de la zone

Il s'agit d'un secteur destiné à recevoir des constructions à usage commercial.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UZC 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UZC
Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
* autorisé uniquement à condition de ne pas excéder 500 m ² de surface de plancher par bâtiment	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	

Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les stations-services	V*
* à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens	

Les logements de fonction peuvent être autorisés en tant que locaux accessoires, qui sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. – article R151-29 du C.U

Pour être considéré comme accessoire, le logement de fonction ne peut présenter une surface de plancher supérieure à 120 m².

Il ne pourra être autorisé la création de plus d'un logement de fonction par entreprise.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZC 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes ainsi que l'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades ou toitures des constructions existantes peuvent déroger aux règles de cet article dans la limite de 30 cm.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale (*voirie et trottoirs*) ou des emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 m. Toutefois, tout bâtiment doit être implanté au-delà des "plantations à réaliser" figurant au document graphique.

En bordure du boulevard des Rochers, des retraits doivent être créés pour enrichir la qualité architecturale du bâtiment. Ces retraits doivent représenter 50% au minimum du linéaire de la façade à réaliser et sont réalisés en trois fois au minimum.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en limite séparative de propriété ou en retrait d'au moins 1 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur un même terrain, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

HAUTEUR

Conditions générales

- a) La hauteur des constructions définie ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques exclus.
- b) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Hauteur maximale

- a) La hauteur des constructions implantées à l'alignement ou en retrait de la rue du Mée ne doit pas excéder 6 mètres sur une profondeur de 4 mètres.
- b) Au-delà de cette profondeur, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.
- c) Toutefois, au-delà de cette profondeur, des punctuations ne pouvant excéder 10 mètres de hauteur sont admises.

Conditions particulières

- a) Le long du boulevard des Rochers, trois variations de hauteur, qui correspondent chacune à 1/3 de la longueur totale de la construction, doivent être prévues sur le linéaire de la façade.

d) Le long de la voie "A-E" située au nord de la zone UZC, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 120,50 mètres NGF.

ARTICLE UZC 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions s'insèrent dans une zone résidentielle, à proximité du Jardin du Parc, et doivent respecter l'échelle des constructions environnantes. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux dans une expression la plus discrète possible en harmonie avec l'environnement.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

TOITURES

- a) Au Nord, à l'Est et à l'Ouest, la toiture doit présenter un plan incliné.
- b) Les organes techniques doivent être intégrés au gabarit du bâtiment.

FAÇADES

- a) Tout bâtiment implanté sur la rue du Mée doit présenter des ouvertures sur l'espace public sur un minimum de 50% de la surface de sa façade.
- b) L'association des matériaux doit se limiter au nombre de 3.
- c) Les couleurs des matériaux doivent se limiter au nombre de 3.
- d) Un soin particulier doit être porté au traitement des angles par un marquage spécifique : surélévation, rotule, ...
- e) Toute exposition de matériel (jardinage, bricolage, ...) est interdite en bordure de voie. En cas de nécessité, un espace tampon de 2,50 mètres au minimum doit être aménagé.
- f) Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.
- g) De même, les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages en applique sur les façades, sont prohibés.

CLOTURES

Les clôtures sont à proscrire dans la mesure du possible. Dans le cas contraire elles sont constituées d'un grillage de 0,50 mètre de hauteur au maximum doublé d'une haie végétale de 1 mètre de hauteur au maximum.

ENSEIGNES – SIGNALÉTIQUE

- a) Les enseignes doivent faire apparaître uniquement la raison sociale de l'entreprise ; elle doit être plaquée sur la façade et son emprise ne doit excéder 5% au maximum de la surface de la façade avec un maximum de 15 m² par enseigne.
- b) en aucun cas l'enseigne ne doit dépasser l'acrotère.
- c) Les enseignes clignotantes et lumineuses sont interdites et la signalétique ne doit pas supplanter l'éclairage public. Dans le cas d'enseigne éclairée, la source lumineuse ne doit pas être visible.
- d) En plus de l'enseigne, un seul logo est autorisé par façade avec un maximum de 2 logos par bâtiment. Un logo est également autorisé sur le terrain, à proximité de l'entrée principale. Les logos ont une dimension maximale de 1,80 mètre de côté ou de diamètre.
- e) Un seul mât est autorisé sur l'ensemble de la zone UZ-C.
- f) Les enseignes sont interdites sur la façade nord.

ARTICLE UZC 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations à réaliser portées au document graphique recouvrent les espaces verts en pleine terre. L'aspect végétal doit y devenir dominant par la réalisation d'une haie végétale persistante et caduque sous forme d'arbres de haute tige (2 mètres à la plantation) doublée par une sous plantation arbustive ou une haie. Le reste de la surface figurant en plantation à réaliser doit être constitué de pelouses ou de parterres.

En plus des plantations à réaliser, il doit être planté, sur les parkings, l'équivalent d'1 arbre tige de force 25-30 pour 6 places de stationnement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés doivent représenter 20% au minimum de la surface du terrain.

Tous les exutoires techniques (stockage de bombonnes de gaz par exemple) doivent faire l'objet d'une intégration paysagère (masqués par une haie par exemple).

ARTICLE UZC 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.112-22 du code de l'Urbanisme.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² accès compris. Il est exigé :

- > Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ;
- > Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement par tranche de 42 m² de surface de plancher engagée.

En outre, aux surfaces minimales exigibles doivent s'ajouter les zones de circulation principales, les accès aux entrepôts, aires de service, station essence si nécessaire.

SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UZC 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils sont aménagés de façon à éviter tout danger et toute perturbation pour la circulation générale.

En application de l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation générale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

A ce titre, les accès directs sur les voies ouvertes à la circulation générale situées hors périmètre de la zone d'aménagement concerté sont interdits hors des emplacements prévus à cet effet qui figurent au document graphique.

De même, les accès sur les voies publiques internes à la ZAC ne sont autorisés que dans les secteurs prévus à cet effet, portés au document graphique.

ARTICLE UZC 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable et eaux usées

Toutes les constructions ou installations, susceptibles d'être admises dans le secteur, doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques appropriées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées des terrains doivent collectées et canalisées vers les collecteurs de la zone prévus à cet effet. Toutefois, les eaux pluviales provenant des aires de stationnement font l'objet d'un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

Réseaux divers

Les lignes de communication et de distribution d'énergie sont installées en souterrain et l'ensemble des constructions est raccordé à ces réseaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir essentiellement des équipements collectifs à usage sportif.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UZE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.2 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- > Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la construction des bâtiments et la rétention et l'évacuation des eaux pluviales.
- > Les constructions à usage d'habitation de fonction à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations admises ci-dessus.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UZE
Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
* à condition d'être compatible avec le tissu mixte et l'habitat en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	

Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Les logements de fonction peuvent être autorisés en tant que locaux accessoires, qui sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. – article R151-29 du C.U

Pour être considéré comme accessoire, le logement de fonction ne peut présenter une surface de plancher supérieure à 120 m².

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes ainsi que l'utilisation dispositifs de végétalisation des façades ou toitures des constructions existantes peuvent déroger aux règles de cet article dans la limite de 30 cm.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale (voirie et trottoirs) ou des emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en limite séparative de propriété ou en retrait d'au moins 1 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être contigus.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

HAUTEUR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 118,10 mètres NGF à l'égout du toit.

ARTICLE UZE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions s'insèrent dans une zone résidentielle, à proximité du Jardin du Parc, et doivent respecter l'échelle des constructions environnantes. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux dans une expression compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

TOITURES

- a) La toiture doit présenter un plan incliné sur chacune des faces.
- b) Les organes techniques doivent être intégrés au gabarit du bâtiment.
- c) Les toitures terrasses (non techniques) sont ponctuellement possibles.

FAÇADES

- a) Les proportions des ouvertures doivent être verticales.
- b) La couleur de matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.
- c) Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.
- d) De même les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages en applique sur les façades sont interdits.
- e) Un soin particulier doit être porté au traitement de chacune des façades.

CLOTURES

Il est recommandé de ne pas réaliser des clôtures.

ARTICLE UZE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres végétalisés doivent représenter 20% au minimum de la surface du terrain.

ARTICLE UZE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UZE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils sont aménagés de façon à éviter tout danger et toute perturbation pour la circulation générale.

En application de l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation générale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE UZE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable et eaux usées

Toutes les constructions ou installations, susceptibles d'être admises dans le secteur, doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques appropriées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées des terrains doivent collectées et canalisées vers les collecteurs de la zone prévus à cet effet. Toutefois, les eaux pluviales provenant des aires de stationnement font l'objet d'un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

Réseaux divers

Les lignes de communication et de distribution d'énergie sont installées en souterrain et l'ensemble des constructions est raccordé à ces réseaux.

6. Zone UT

La **zone UT** correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UT

La création de la zone UT poursuit plusieurs objectifs :

- admettre l'habitat constitué de résidences mobiles et les équipements qui y sont liés et nécessaires
- autoriser les constructions d'habitation pour répondre aux besoins de sédentarisation.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UT 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UT
Habitation	
Logement	V*
Hébergement	V*
* uniquement les constructions, installations, aménagement ou équipements liés et nécessaires à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
* à condition d'être compatible avec le tissu mixte et l'habitat en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
* uniquement les constructions, installations, aménagement ou équipements liés et nécessaires à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X

Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux autorisés, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.	
Les carrières	X
Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations légères de loisirs	V
Les aires et constructions à usage de stationnement de résidences mobiles	V

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes ainsi que l'utilisation dispositifs de végétalisation des façades ou toitures des constructions existantes peuvent déroger aux règles de cet article dans la limite de 30 cm.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions s'implanteront en retrait de 6 m au moins à compter de celui-ci.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à cette dernière.

Implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE UT 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

GENERALITES

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets de grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle 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 suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

ARTICLE UT 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UT 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser **1AU** correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. »

1. Zone 1AUE

La **zone 1AUE** correspondant aux extensions urbaines s'apparentant aux zones urbaines UE, c'est-à-dire des secteurs mixtes à dominante habitat.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- > Un secteur 1AUEb, dont l'urbanisation s'apparente aux zones UEb ;
- > Un secteur 1AUEo, délimité pour distinguer la ZAC des Ormeaux qui présente une disposition spécifique en termes d'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE 1AUE

Répondre aux besoins en termes de création de nouveaux logements, dans un souci de mixité fonctionnelle et de qualité de services.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUE
Habitation	
Logement	V
Hébergement	V
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
* autorisé uniquement à condition de ne pas excéder 500 m ² de surface de plancher par bâtiment	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V*
* Hors terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs	
Cinéma	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
* à condition d'être compatible avec le tissu mixte et l'habitat en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	

Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

L'urbanisation de la zone peut se réaliser en plusieurs opérations sous réserve, cumulativement :

- de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements et de programmation spécifiques ;
- que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation de voiries et réseaux divers).

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes ainsi que l'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades ou toitures des constructions existantes peuvent déroger aux règles de cet article dans la limite de 30 cm. En cas de débords sur un espace public, cette dérogation est sous réserve du respect des dispositions du code de la voirie routière et de l'obtention des autorisations nécessaires le cas échéant.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les débords et surplombs ponctuels sur l'espace public peuvent déroger aux règles de cet article, sous réserve du respect des dispositions du code de la voirie routière et de l'obtention des autorisations nécessaires le cas échéant.

L'implantation des constructions doit également prendre en compte les dispositions spécifiques liées aux voies identifiées au sein de l'OAP « Une trame verte et bleue support de continuité ».

Secteur 1AUEb

50% du volume principal des constructions principales s'implanteront à l'alignement et/ou en retrait de 6 m maximum. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà de 6 m.

Secteur 1AUEo

50% du volume principal des constructions principales s'implanteront à l'alignement et/ou en retrait de 6 à 10 mètres maximum, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan de la ZAC. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà.

Exception : Pour les constructions principales localisées au nord d'une voie majoritairement orientée est-ouest (existante ou à créer), l'implantation est libre de manière à préserver l'ensoleillement des terrains donnant sur la voie.

Le volume principal des constructions secondaires et les bâtiments annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m, à compter de cet alignement.

Dispositions alternatives pour l'ensemble des secteurs

Le long des axes cités dans l'annexe "Liste du bâti de référence intégré au règlement du PLU", page 118 : Les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect des implantations déterminées par le bâtiment de référence, au droit de la voie concernée ;

Les corps ou volumes secondaires et les bâtiments annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m, à compter de cet alignement. En outre, dans le secteur UEh, les corps ou volumes secondaires et les annexes s'implanteront de manière à favoriser la morphologie traditionnelle des hameaux et corps de ferme (modèle de la cour de ferme par exemple).

Dans le cas d'immeubles contigus ou voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces précédentes dispositions, pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Pour les parcelles d'angle ou entre des voies, les règles d'implantation ne s'appliquent que pour l'une

des voies. Pour les autres voies, les règles d'implantation au regard des limites séparatives s'appliquent.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Les bâtiments de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles applicables sont celles de la zone UE, sous-secteur UEb.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles applicables sont celles de la zone UE, sous-secteur UEb.

HAUTEUR

Les règles applicables sont celles de la zone UE, sous-secteur UEb.

ARTICLE 1AUE 3 A 1AUE5

Les règles applicables sont celles de la zone UE, sous-secteur UEb.

2. Zone 1AUA

Les zones 1AUA correspondent aux extensions urbaines s'apparentant aux zones urbaines UA.

Elles comportent quatre sous-secteurs :

- > Le sous-secteur **1AUA** réservé en priorité aux activités industrielles et artisanales.
- > Le sous-secteur **1AUAt** réservé aux activités tertiaires et de services.
- > Le sous-secteur **1AUAt1** qui admet l'installation de commerces dont la surface plancher est supérieure à 500 m² par bâtiment, s'ils ne remettent pas en cause le dynamisme économique du centre-ville.
- > Le sous-secteur **1AUA2** zone d'extension de La Guichardière.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE 1AU

Répondre aux besoins en matière de développement économique et d'accueil d'entreprises

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUA 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUA	1AUAt	1AUAt1	1AUA2
Habitation				
Logement	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	V*
	* autorisé uniquement si la surface de plancher est supérieure à 500 m ² par bâtiment			
Restauration	V	V	V	V
Commerce de gros	V	X	X	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V	V	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	V	V	X
Cinéma	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V*	V*	V
	* à condition d'être compatible avec le tissu mixte et l'habitat en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V	V	X
Salles d'art et de spectacles	X	V	V	X
Equipements sportifs	X	V	V	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
Industrie	V	X	X	V
Entrepôts	V	X	X	V
Bureau	X	V	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	V	V	X

Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole		X	X	X
Exploitation forestière		X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol				
Les affouillements et exhaussements de sol		V*	V*	V*
	* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.			
Les carrières		X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération		V	X	V

Les logements de fonction peuvent être autorisés en tant que locaux accessoires, qui sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. – article R151-29 du C.U

Pour être considéré comme accessoire, le logement de fonction ne peut présenter une surface de plancher supérieure à 120 m².

Il ne pourra être autorisé la création de plus d'un logement de fonction par entreprise.

L'urbanisation de la zone peut se réaliser en plusieurs opérations sous réserve, cumulativement :

- de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements et de programmation spécifiques ;
- que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation de voiries et réseaux divers).

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUA 2 A 1AUA 5

Les règles applicables sont celles de la zone UA.

Dans la zone 1AUA2, les règles applicables sont celles spécifiques à la zone UA2 ou, en l'absence de ces dernières, celles de la zone UA.

3. Zone 1AUL

La **zone 1AUL** correspond aux extensions urbaines s'apparentant à la zone UL.

Cette zone comprend un sous-secteur :

- Le secteur **1AULc** qui concerne l'extension du cimetière.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE 1AUL

Répondre aux besoins en termes d'équipements d'intérêt collectif et services public.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUL 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUL	1AULc
Habitation		
Logement	X	X
Hébergement	X	X
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	V	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	X
Cinéma	V	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V
* à condition d'être compatible avec le tissu mixte et l'habitat en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	X
Equipements sportifs	V	X
Autres équipements recevant du public	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	V	X
Centre de congrès et d'exposition	V	X

Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Autres occupations et utilisations du sol		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUL 2 A 1AUL 5

Les règles applicables sont celles de la zone UL.

Dans la zone 1AULc, les règles applicables sont celles spécifiques à la zone ULc ou, en l'absence de ces dernières, celles de la zone UL.

4. Zone 2AU

La **zone 2AU** correspond à des secteurs naturels, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Cette ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du PLU.

Cette zone comprend un sous-secteur 2AUA à vocation économique, destiné à accueillir des entreprises ayant un besoin important en énergie (proximité du Centre de valorisation Énergétique des Déchets ménagers).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE 2AU

- Réserver un espace pour l'accueil d'activités spécifiques ;
- Phaser et anticiper l'urbanisation à plus long terme de la commune.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont uniquement autorisés dans la zone 2AU, sous réserve de ne pas compromettre les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

- > L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination à usage d'habitation, dans les emprises et volumes initiaux et sous réserve de la préservation du caractère architectural originel.
- > Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes ou l'amélioration de l'habitat sous réserve de rester compatibles avec la vocation future de la zone.
- > Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m.

ARTICLE 2AU 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

La **zone A** correspond à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Elle comporte trois sous-secteurs :

- > Le sous-secteur **ACh**, pouvant accueillir de nouvelles constructions sous conditions,
- > Le sous-secteur **Ag**, qui délimite les bâtiments utilisés pour l'exploitation du golf et permet leur restauration.
- > Le sous-secteur **Af**, permettant l'accueil de bâtiments d'enseignement à vocation agricole sous certaines conditions

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA ZONE A

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole ;
- Accompagner les évolutions de l'activité agricole ;
- Garantir la pérennité des paysages agricoles ;
- Permettre une densification du secteur urbanisé de la Croix Rouge sans extension sur les espaces agricoles ;
- Permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants dès lors que les extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liés.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liés.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	A	ACh	Ag	Af
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	V	X	X	V
Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation				
Logement	V*	V	X	V
Hébergement	V*	V	X	V
* Les nouvelles habitations ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Ne constituent pas un changement de destination les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une sous-destination Logement ou Hébergement. Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Aucun changement de destination ne peut être autorisé si le bâtiment repéré se situe à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.				
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	X	V*	X	V*
* Sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles				
Restauration	V*	V	V	V
* Les constructions ayant la sous destination restauration ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Ne constituent pas un changement de destination les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant la sous-destination Restauration. Leurs extensions et annexes sont interdites. Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Aucun changement de destination ne peut être autorisé si le bâtiment repéré se situe à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.				
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	V	V	V
* Les constructions d'hébergement hôtelier et touristique ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Ne constituent pas un changement de destination les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique. Leurs extensions et annexes sont interdites.				

Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Aucun changement de destination ne peut être autorisé si le bâtiment repéré se situe à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.

Cinéma	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*1	V*2	V*1	V*1
---	-----	-----	-----	-----

*1 dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

*2 à condition d'être compatible avec le tissu mixte et l'habitat en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	V
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	V	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	V
Bureau	X	V	X	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

Autres occupations et utilisations du sol

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime	V	X	X	V
--	---	---	---	---

Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*
--	----	----	----	----

* à condition d'être directement liés et nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.

Les carrières	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	V*	V	V*	V*

* dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Conditions particulières pour les logements de fonction :

Les logements de fonction peuvent être autorisés en tant que locaux accessoires, qui sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. – article R151-29 du C.U

Pour être considéré comme accessoire, le logement de fonction ne peut présenter une emprise au sol supérieure à 120 m².

Pour la création d'un logement de fonction agricole, la nature de l'activité agricole et son importance doivent justifier la nécessité d'une présence permanente à proximité des bâtiments d'exploitation. Il ne pourra être autorisé la création de plus d'un logement de fonction par exploitation agricole et la création de plus d'un local de gardiennage (logement de fonction limité à 30 m² d'emprise au sol) par site d'exploitation. Aucun local de gardiennage ne pourra être créé sur un site d'exploitation disposant déjà d'un logement de fonction.

Le logement de fonction s'implante en priorité dans un bâtiment existant. Si aucun bâtiment existant ne peut recevoir le logement de fonction, ce dernier doit être attenant ou se situer à moins de 20

mètres de l'un des bâtiments de l'exploitation, et à plus de 100 mètres des bâtiments et installations d'autres exploitations agricoles. Les locaux de gardiennage doivent être intégrés ou attenants à un bâtiment du site d'exploitation.

L'extension des logements de fonction agricoles est possible sans que l'emprise au sol totale du logement de fonction ne puisse dépasser 120m².

Conditions particulières pour les activités de diversification de l'activité agricole (intégrées dans la destination Exploitation agricole) :

les activités de diversification de l'activité agricole s'implantent en priorité dans un bâtiment existant.

Conditions particulières pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation et les changements de destination vers la destination Habitation :

Ces projets ne doivent pas réduire au-dessous de 100 mètres les inter-distances entre ledit bâtiment concerné par le projet et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Conditions particulières pour la création d'un logement, d'un restaurant, d'un hébergement hôtelier et touristique sans changement de destination (local accessoire) :

Parmi les bâtiments étoilés au PLU, la création de logements nouveaux peut être autorisée sans changement de destination dans les locaux accessoires qui sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R. 151-29 du Code de l'urbanisme).

Pour être considéré comme accessoire, le local considéré doit :

- Être attenant ou se situer à une distance maximale de 15 m en tout point du bâtiment principal ;
- Présenter un lien de fonctionnalité avec le bâtiment principal.

La qualification de local accessoire des bâtiments sera évaluée au cas par cas, au gré des demandes d'autorisation d'urbanisme, par le service instructeur au regard des critères ci-dessus.

Enfin, lorsqu'une construction, en raison de son ancienneté, a été édifiée sans permis de construire et que son usage initial a depuis longtemps cessé en raison de son abandon, l'administration, saisie d'une demande d'autorisation de construire, ne peut légalement fonder sa décision sur l'usage initial de la construction ; il lui incombe d'examiner si, compte tenu de l'usage qu'impliquent les travaux pour lesquels une autorisation est demandée, celle-ci peut être légalement accordée sur le fondement des règles d'urbanisme applicables.

Conditions particulières en zone Ag :

La zone Ag est située dans le périmètre de protection éloigné du captage de La Valière. Alors, conformément à l'arrêté préfectoral du 2 juin 1976, l'installation d'activités pouvant nuire à la qualité des eaux ne pourra être autorisée sans l'avis préalable de la DREAL Bretagne.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes ainsi que l'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades ou toitures des constructions existantes peuvent déroger aux règles de cet article dans la limite de 30 cm.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à cette dernière.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4m.

Les annexes aux bâtiments d'habitation devront s'implanter en totalité dans un rayon de 20 mètres de la construction principale.

HAUTEUR

Bâtiments d'habitation et logements de fonction

La hauteur du volume principal d'une construction principale (hors annexes) doit rester en harmonie avec celle du volume principal des constructions principales voisines. La hauteur de la façade devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles.

Dans tous les cas, la hauteur de la façade du volume principal de la construction principale ne devra pas excéder 7m.

La hauteur maximale totale des constructions annexes est de 4,5m.

En sous-secteur Ag :

La hauteur des constructions en extension reste inférieure ou égale à la hauteur des constructions auxquelles elles s'adossent.

La hauteur maximale des annexes autorisées est de 4,5m.

Constructions d'exploitation agricole et installations liées

Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m de hauteur. Les hauteurs autorisées ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les hauteurs ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au-dessus de 12 mètres de hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

EMPRISE AU SOL

En zone A, hors sous-secteur ACh et Ag :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 40 m² d'emprise au sol. Les annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulée (totale de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes). Pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU.

Les logements de fonction agricoles sont limités à 120 m² d'emprise au sol. Les logements de fonction de type local de gardiennage sont limités à 30 m² d'emprise au sol.

En sous-secteur Ag :

Les extensions des bâtiments liés à l'exploitation du golf existants sont limitées à 100 m² d'emprise au sol. Les annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulée (total de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes). Pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU.

La hauteur des constructions en extension restera inférieure ou égale avec la construction auxquelles elles s'adosent.

La hauteur maximale des annexes autorisées sera de 4,5 mètres

Les extensions réalisées ont pour limite le chemin cadastral à l'ouest du bâti existant.

En sous-secteur Af :

L'emprise au sol des constructions – hors constructions nécessaires à l'exploitation agricole – sera limitée à l'emprise des bâtiments existants à la date de création du STECAL, soit environ 1 930m².

ARTICLE A 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

GENERALITES

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain. La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une

hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant, l'aspect des clôtures voisines, et permettant le passage de la faune. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

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.

CONSTRUCTIONS D'HABITATION ET LOGEMENTS DE FONCTION

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale ; de manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Les souches de cheminées seront placées de préférence dans l'axe du faîtage.

Matériaux apparents et couleurs

Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes et de teintes neutres.

Les portes de garage seront peintes d'une teinte neutre, à l'exclusion du blanc.

CONSTRUCTIONS D'EXPLOITATION AGRICOLE ET INSTALLATIONS LIEES

Les bâtiments d'exploitation agricole seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

Toiture

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non peints sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont peints d'une teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles. La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériau similaire.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses,

parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

BATIMENTS A CARACTERE PATRIMONIAL ET REHABILITATION

Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

CLOTURES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques ou panneaux préfabriqués sont interdites. Les clôtures de manière générale devront être traitées préférentiellement en haies bocagères, composées par des essences locales.

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 matériaux constitutifs

ARTICLE A 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

ARTICLE A 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et vélos doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

1. Zone NP

La zone NP correspond aux zones naturelles les plus sensibles en termes de protection des milieux naturels, des paysages, de prévention des risques (zones d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau (périmètres sensibles de captage).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA ZONE NP

- Protéger les espaces naturels majeurs concourant à la préservation de la trame verte et bleue ;
- Prévenir les risques d'inondation.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE NP 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	NP
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	V
Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
* dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*

* dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Autres occupations et utilisations du sol	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	V*
* dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	

Sont également admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière, et de prendre en compte le risque d'inondation :

> La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...

> La réhabilitation et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans les emprises et volumes initiaux.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NP 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes ainsi que l'utilisation dispositifs de végétalisation des façades ou toitures des constructions existantes peuvent déroger aux règles de cet article dans la limite de 30 cm.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en retrait minimum de 5 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à cette dernière.

HAUTEUR

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE NP 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

GENERALITES

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain. La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant, l'aspect des clôtures voisines, et permettant le passage de la faune.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

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.

ARTICLE NP 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Pour éviter la plantation d'espèces végétales invasives, il est conseillé de se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, publiée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

CLOTURES

Les clôtures réalisées en plaques ou panneaux préfabriqués sont interdites. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et faciliter l'écoulement des eaux : systèmes à mailles larges, surélévation de 25 cm du sol des dispositifs, ...

ARTICLE NP 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et vélos doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

2. Zone NE

La zone NE poursuit les mêmes objectifs de protection que la zone NP mais sur des espaces dont les sensibilités environnementales, paysagères, les sensibilités concernant la ressource en eau ou les risques sont moins marquées.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA ZONE NE

- Garantir la préservation du caractère naturel d'espaces naturels d'intérêt ;
- Encourager le déploiement d'une agriculture de proximité ;
- Favoriser les usages de loisirs compatibles sur les espaces naturels ;
- Permettre l'évolution des constructions existantes dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE NE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	NE
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	V
Habitation	
Logement	V*
Hébergement	V*
* Les nouvelles habitations ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Ne constituent pas un changement de destination les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une sous-destination Logement ou Hébergement. Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Aucun changement de destination ne peut être autorisé si le bâtiment repéré se situe à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*
* Les constructions d'hébergement hôtelier et touristique ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Ne constituent pas un changement de destination les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique. Leurs extensions et annexes sont interdites. Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Aucun changement de destination ne peut être autorisé si le bâtiment repéré se situe à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.	
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V*
Autres équipements recevant du public	V*
* dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Autres occupations et utilisations du sol	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	V*
* dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	

Sont également admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière, et de prendre en compte le risque d'inondation :

- > La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...
- > La réhabilitation et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans les emprises et volumes initiaux.

Conditions particulières pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation et les changements de destination vers la destination Habitation :

Ces projets ne doivent pas réduire au-dessous de 100 mètres les inter-distances entre ledit bâtiment concerné par le projet et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2ans.

Conditions particulières pour les créations d'un logement, d'un restaurant, d'un hébergement hôtelier et touristique sans changement de destination (local accessoire) :

Parmi les bâtiments étoilés au PLU, la création de logements nouveaux peut être autorisée sans changement de destination dans les locaux accessoires qui sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R. 151-29 du Code de l'urbanisme).

Pour être considéré comme accessoire, le local considéré doit :

- Être attenant ou se situer à une distance maximale de 15 mètres en tout point du bâtiment principal ;

- Présenter un lien de fonctionnalité avec le bâtiment principal.

La qualification de local accessoire des bâtiments sera évaluée au cas par cas, au gré des demandes d'autorisation d'urbanisme, par le service instructeur au regard des critères ci-dessus.

Enfin, lorsqu'une construction, en raison de son ancienneté, a été édifiée sans permis de construire et que son usage initial a depuis longtemps cessé en raison de son abandon, l'administration, saisie d'une demande d'autorisation de construire, ne peut légalement fonder sa décision sur l'usage initial de la construction ; il lui incombe d'examiner si, compte tenu de l'usage qu'impliquent les travaux pour lesquels une autorisation est demandée, celle-ci peut être légalement accordée sur le fondement des règles d'urbanisme applicables.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes ainsi que l'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades ou toitures des constructions existantes peuvent déroger aux règles de cet article dans la limite de 30 cm.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications graphiques, les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie ou emprise publique.

Les extensions, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces précédentes dispositions, pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à cette dernière.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 mètres.

HAUTEUR

Bâtiments

La hauteur de façade des bâtiments ne devra pas excéder 7 m.

La hauteur maximale des constructions annexes est de 4,5 mètres.

Bâtiments d'habitation et logements de fonction

La hauteur d'une construction principale (*hors annexes*) doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur de façade devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles.

Autres (notamment constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs)

Les hauteurs ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

EMPRISE AU SOL

Toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante est limitée à 40 m² d'emprise au sol.

Les annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulée (totale de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes). Pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU.

Les logements de fonction agricoles sont limités à 120 m² d'emprise au sol. Les logements de fonction de type local de gardiennage sont limités à 30 m² d'emprise au sol.

ARTICLE NE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

GENERALITES

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain. La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant, l'aspect des clôtures voisines, et permettant le passage de la faune.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

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.

BATIMENTS D'HABITATION ET LOGEMENTS DE FONCTION

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale ; de manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Les souches de cheminées seront placées de préférence dans l'axe du faîtage.

Matériaux apparents et couleurs

Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes et de teintes neutres.

Les portes de garage seront peintes d'une teinte neutre, à l'exclusion du blanc.

CONSTRUCTIONS D'EXPLOITATION AGRICOLE ET INSTALLATIONS LIEES

Les bâtiments d'exploitation agricole seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

Toiture

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non peints sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont peints d'une teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles. La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériau similaire.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

BATIMENTS A CARACTERE PATRIMONIAL ET REHABILITATION

Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

CLOTURES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en

plaques ou panneaux préfabriqués sont interdites. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.

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 matériaux constitutifs.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune : systèmes à mailles larges, surélévation de 25 cm du sol des dispositifs ou création de points de passage de 25 cm x 25 cm tous les 10 mètres.

ARTICLE NE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Pour éviter la plantation d'espèces végétales invasives, il est conseillé de se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, publiée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

ARTICLE NE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et vélos doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

3. Zone NG

La **zone NG** correspond aux espaces occupés par les terrains de golf.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA ZONE NG

Permettre les évolutions du golf.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE NG 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	NG
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
* Uniquement les aménagements liés au golf. Toute construction est interdite.	V*
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

Autres occupations et utilisations du sol	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux aménagements autorisés, dont ceux nécessaires à l'aménagement des terrains de golf, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	V*
* dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ANNEXES

1. Définitions

Les définitions ci-après sont pour grande partie issue :

> De l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

> Du lexique national de l'urbanisme. Ce lexique vise notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme. Dans le cadre du règlement du PLU de Vitré, ce lexique a été étoffé par des définitions supplémentaires et les définitions nationales ont parfois été précisées, notamment pour les adapter au contexte local.

Habitation	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs ou d'un Habitat Léger de Loisirs.

Aire naturelle de camping	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Exploitation agricole et forestière	

Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Autres occupations et utilisations du sol	
Le camping à la ferme	Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.
Le changement de destination	Changement de destination de la construction
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m ² .
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	
Le stationnement isolé de caravanes	

_ACCES

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

_ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

_ANNEXE

CF. « Construction annexe »

_ARBRE HAUTE TIGE

Les arbres haute tige, ou arbres tige, sont des arbres dont le tronc à terme mesure minimum 1,60 mètre.

_BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

_CŒUR D'ÎLOT

Le cœur d'îlot est la partie centrale d'un îlot urbain. Un îlot urbain est une portion de terrain qui accueille des constructions et qui est délimité par des voies de circulation. Il s'agit généralement des fonds de jardins ou de cours.

_CONSTRUCTION

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

> Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de la toiture sont détruits, le bâtiment présentant le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante.

> Construction principale

C'est la construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

> Construction annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

_EMPRISE AU SOL

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

_EXPLOITATION AGRICOLE

Recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation sont réputées agricoles, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. - Article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime

_EXTENSION

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

_FAÇADE

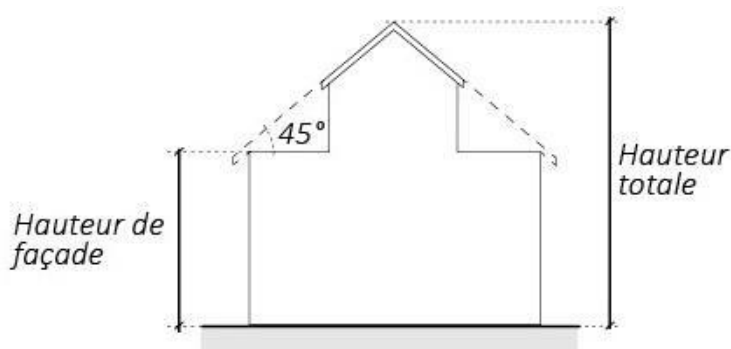
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

_HAUTEUR

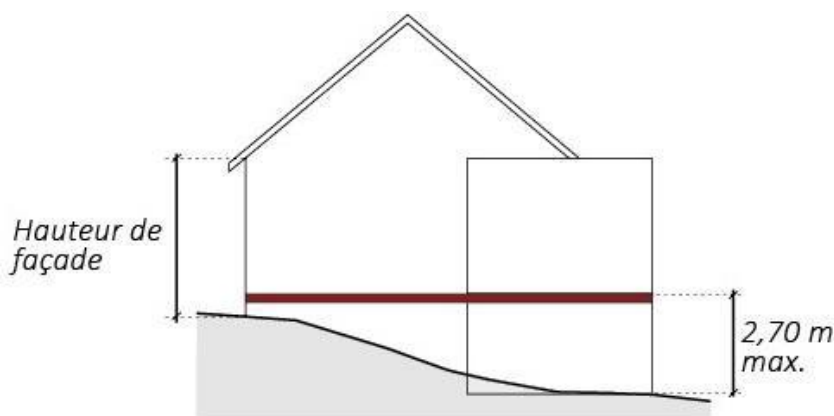
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur, notamment les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Pour la **hauteur de façade**, le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment les pignons, les lucarnes, débords de toitures, brise-soleil, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Pour la **hauteur totale**, le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit (2,70 m), y compris si cette façade donne sur un espace public.



_HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- Article R111-37 du Code de l'Urbanisme –

_INSTALLATION

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne ne générant pas un espace utilisable par l'Homme.

Les installations sont donc des ouvrages dans lesquels l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Par exemple, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

_LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

_LOCAL ACCESSOIRE

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

Un bâtiment est reconnu « local accessoire » lorsqu'il présente un lien de fonctionnalité avec le bâtiment principal, et lorsqu'il est situé à 15 mètres maximum de ce dernier.

_LOGEMENT DE FONCTION

Le logement de fonction est destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

_RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l'Urbanisme –

_SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

CARAVANES

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Article R111-47

TERRAINS DE CAMPING

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

Le camping à la ferme

Terrain aménagé, généralement situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. L'appellation « camping à la ferme » ne constitue pas un terme réglementaire. Il s'agit de dénominations relatives à des labels de qualité et d'authenticité délivrés par les réseaux « Gîtes de France » et « Bienvenue à la Ferme ». Le camping à la ferme ne fait l'objet d'aucun classement réglementaire spécifique. A condition de ne pas dépasser la limite réglementaire des 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes, il est possible d'accueillir des tentes, des caravanes et des camping-cars.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

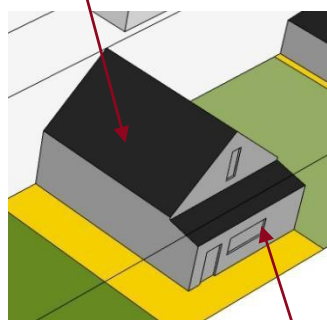
_VOLUME PRINCIPAL DE LA CONSTRUCTION

On entend par « volume principal » celui qui est le plus important et qui, généralement, est le plus haut.

_VOLUME SECONDAIRE DE LA CONSTRUCTION

On entend par « volume secondaire » toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs inférieures à celles du volume principal.

Volume principal



Volume secondaire

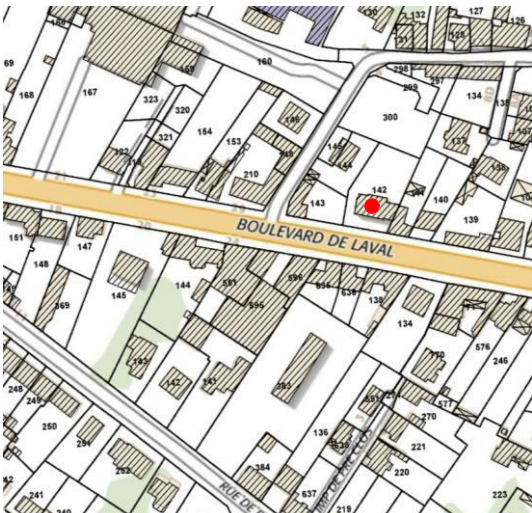
2. Liste du bâti de référence intégré au règlement du PLU

Le bâti de référence s'applique aux constructions situées dans le même zonage.

BOULEVARD DE LAVAL – COTE PAIR (JUSQU'AU N°60)

18, BOULEVARD DE LAVAL	
Hauteur : 8,25m	
Implantation : Entre 0,00 et 5,00m avec clôture	
	

BOULEVARD DE LAVAL – COTE IMPAIR

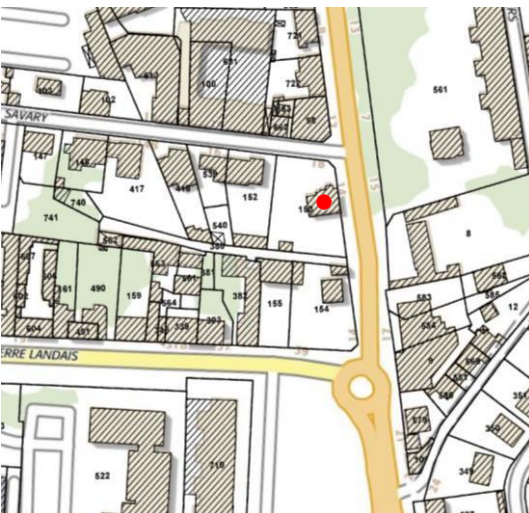
35, BOULEVARD DE LAVAL	
Hauteur : 8,35m	
Implantation : Entre 0,00 et 5,00m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00m.	
	

BOULEVARD WALDECK-ROUSSEAU – COTES PAIR ET IMPAIR

29, BOULEVARD DES ROCHERS

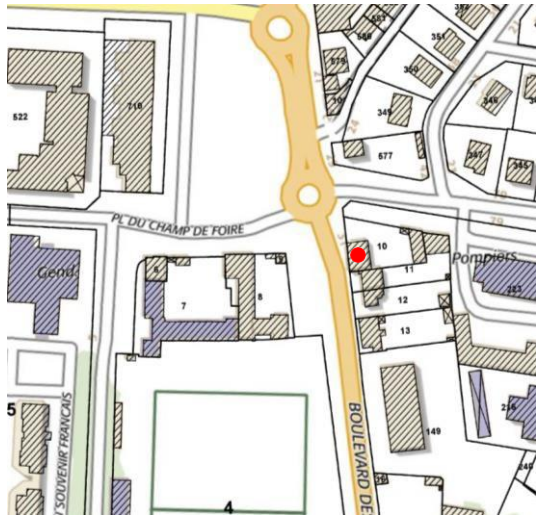
Hauteur : 9,50m**Implantation :** A l'alignement, sauf parcelles d'angle.**BOULEVARD DES ROCHERS – COTE PAIR JUSQU'AU BOULEVARD PIERRE LANDAIS**

14, BOULEVARD DES ROCHERS

Hauteur : 10,90m**Implantation :** A l'alignement ou entre 0,00 et 5,00m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00m.

BOULEVARD DES ROCHERS – COTE IMPAIR

31, BOULEVARD DES ROCHERS

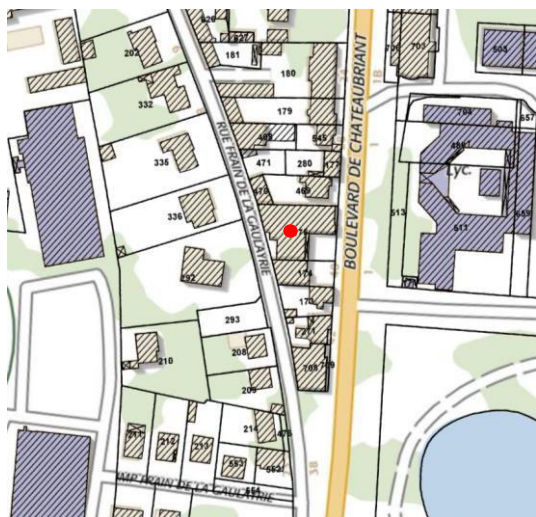
Hauteur : 9,20m**Implantation :** À l'alignement ou entre 0,00 et 5,00m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00m.**BOULEVARD PIERRE LANDAIS – COTE IMPAIR**

25, BOULEVARD PIERRE LANDAIS

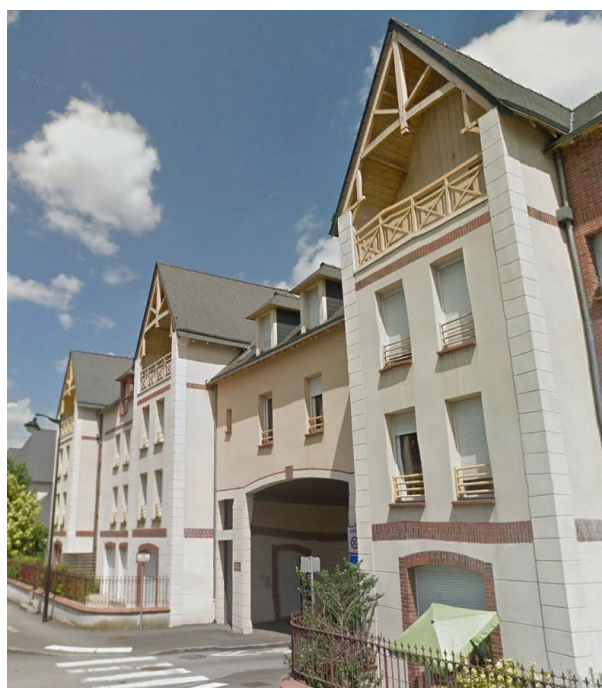
Hauteur : 9,30m**Implantation :** À l'alignement.

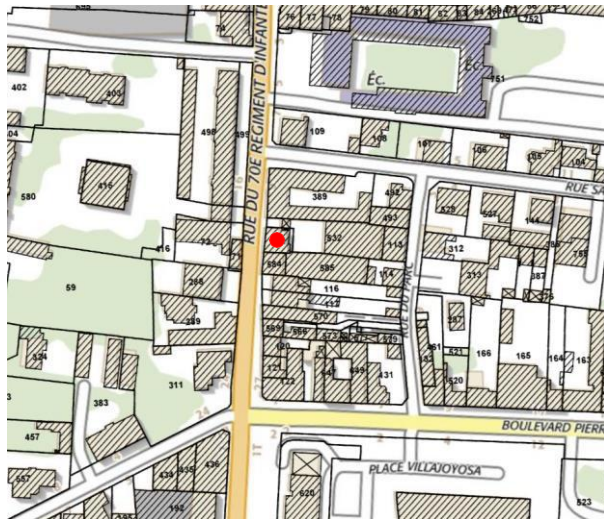
BOULEVARD CHATEAUBRIANT – COTE PAIR ET IMPAIR JUSQU’AU BD LOUIS GIROUX**Côtés pair et impair entre les boulevards Pierre Landais et Louis Giroux**

38, BOULEVARD DE CHATEAUBRIANT

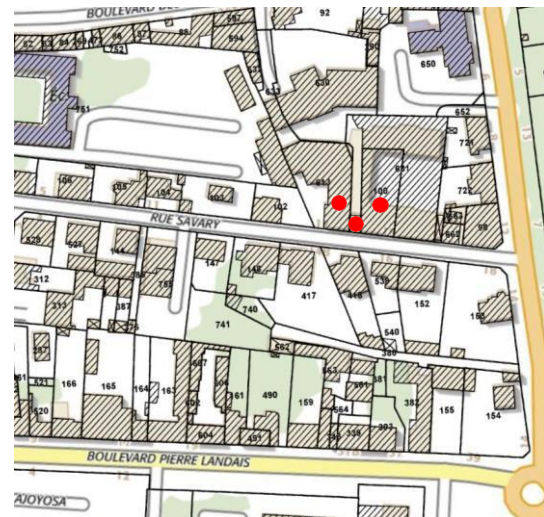
Hauteur : 10,60m**Implantation** : À l’alignement ou entre 0,00 et 5,00 avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00m.**BOULEVARD CHATEAUBRIANT – COTE PAIR ET IMPAIR A PARTIR DU BD LOUIS GIROUX****Côtés pair et impair entre le boulevard Louis Giroux et le 82 boulevard Châteaubriant**

1 et 2 rue des Fonderies

Hauteur : 9,20m**Implantation** : Entre 2.50 et 5 m avec clôture (mur bahut + grille).

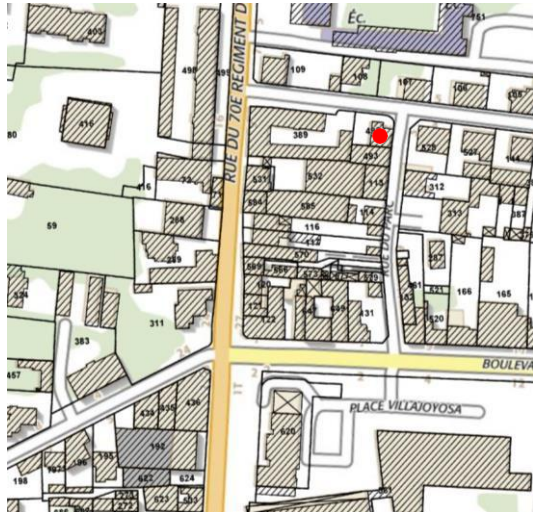
RUE DU 70^{ÈME} REGIMENT D'INFANTERIE – COTE IMPAIR11, RUE DU 70^{ÈME} REGIMENT D'INFANTERIE**Hauteur :** 10,60m**Implantation :** A l'alignement ou entre 0,00 et 5,00m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,50m.**RUE SAVARY – COTE IMPAIR**

17 A 21, RUE SAVARY

Hauteur : 8,50m**Implantation :** A l'alignement ou entre 0,00 et 5,00m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,50m.

RUE SAVARY – COTE PAIR

2, RUE DU PARC

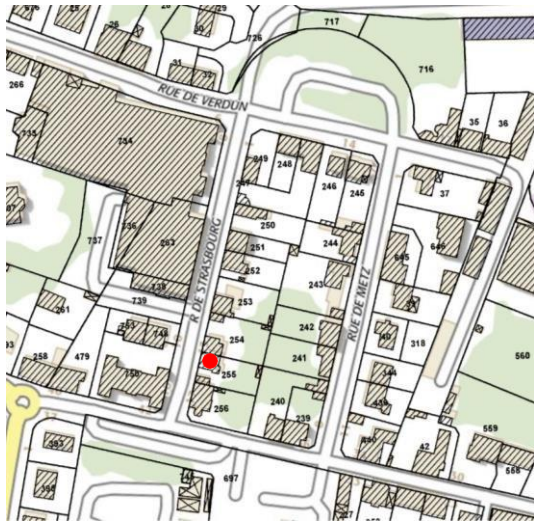
Hauteur : 8,50m**Implantation :** Entre 2.50m et 5,00m avec clôture (mur bahut + grille).**RUE DE BEAUVAIS – COTES PAIR ET IMPAIR (SAUF ZAC DE BEAUVAIS)**

14 ET 16, RUE DE BEAUVAIS

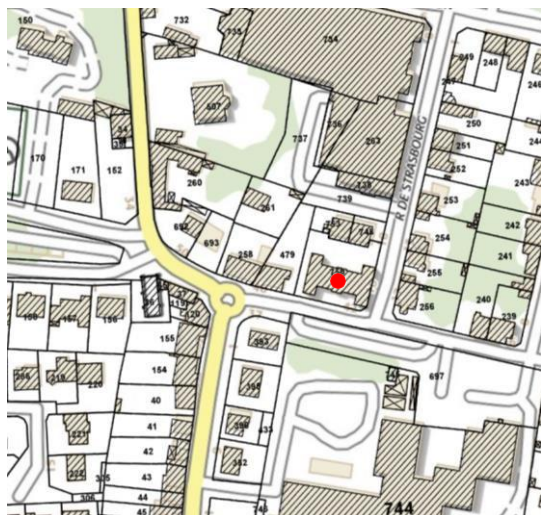
Hauteur : 6,15m**Implantation :** À l'alignement ou entre 0,00 et 5,00m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00m.

RUE DE STRASBOURG – COTE IMPAIR ; VERDUN ET METZ – COTE PAIR ET IMPAIR

15, RUE DE STRASBOURG

Hauteur : 7,00m**Implantation :** A l'alignement ou entre 0,00 et 5,00m avec la clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00m.**RUE DE STRASBOURG – COTE PAIR SAUF CENTRE CULTUREL**

42, RUE DU COLLEGE

Hauteur : 8,50m**Implantation :** À l'alignement ou entre 0,00 et 5,00m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2m.

RUE DE BREST – COTES PAIR ET IMPAIR

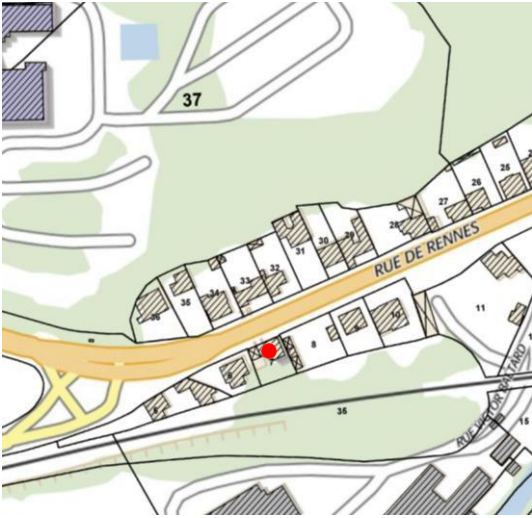
28, RUE DE BREST

Hauteur : 7,20m**Implantation :** À l'alignement ou entre 0,00 et 5,00m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00m.**RUE DU BOURG AUX MOINES – COTE PAIR ET IMPAIR**

64 RUE DU BOURG AUX MOINES

Hauteur : 7.90m**Implantation :** À l'alignement ou entre 0 et 5m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2m.

RUE DE RENNES – COTE PAIR ET IMPAIR

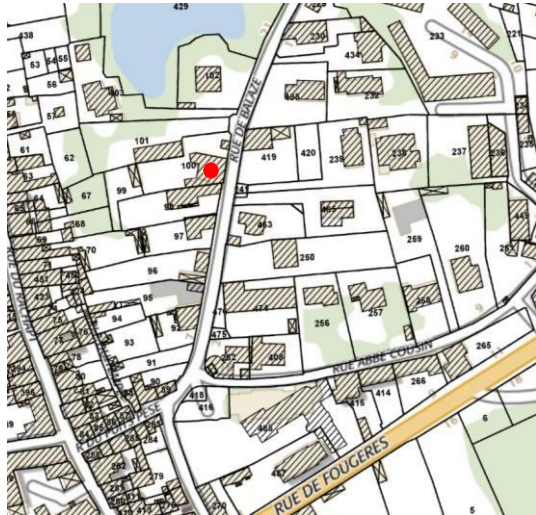
7, RUE DE RENNES	
Hauteur : 6.90 m	
Implantation : À l'alignement ou entre 0 et 5 m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00m.	
	

RUE FRAIN DE LA GAULAYRIE – COTE IMPAIR

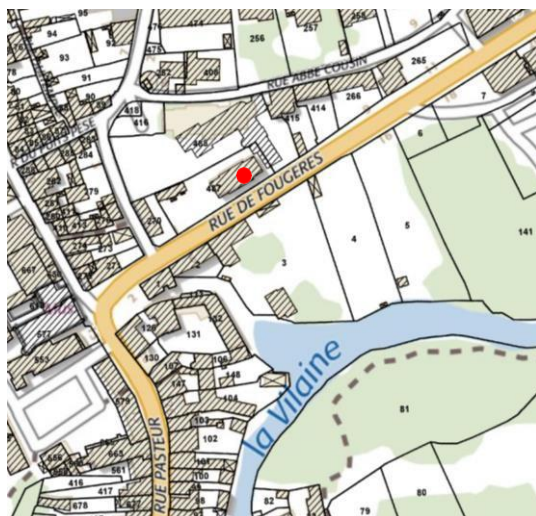
13, RUE FRAIN DE LA GAULAYRIE	
Hauteur : 9,20m	
Implantation : À l'alignement.	
	

RUE DE BALAZE – COTE IMPAIR

17, RUE DE BALAZE

Hauteur : 8,00m**Implantation :** À l'alignement ou entre 0,00 et 5,00m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00m.**RUE DE FOUGERES – COTE IMPAIR JUSQU'AU 41**

3, RUE DE FOUGERES

Hauteur : 10,00m**Implantation :** À l'alignement ou en retrait de 2,50m et 5,00m avec clôture si le retrait est supérieur à 5,00m.

RUE DE FOUGERES – COTE PAIR JUSQU’AU 68

8, RUE DE FOUGERES

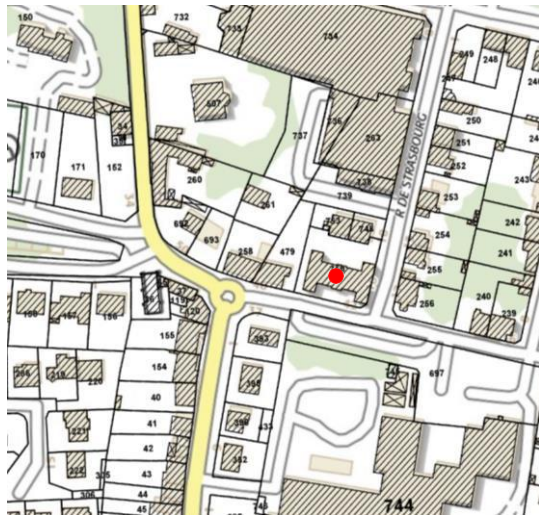
Hauteur : 7,50m**Implantation :** À l’alignement.**RUE DE FOUGERES – COTES IMPAIR ET PAIR A PARTIR DES 43 ET 70 JUSQU’A LA RUE DE TAILLIS**

72, RUE DE FOUGERES

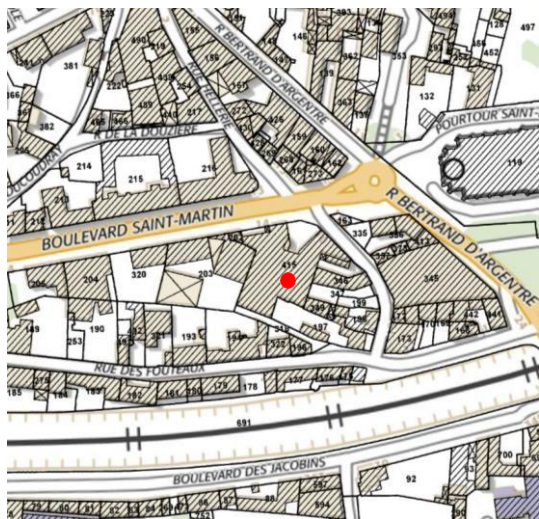
Hauteur : 7,85m**Implantation :** À l’alignement ou en retrait entre 2,50 et 5,00m avec clôture si le retrait est supérieur à 2,50m.

RUE DU COLLEGE ET RUE SAINTE CROIX

42, RUE DU COLLEGE

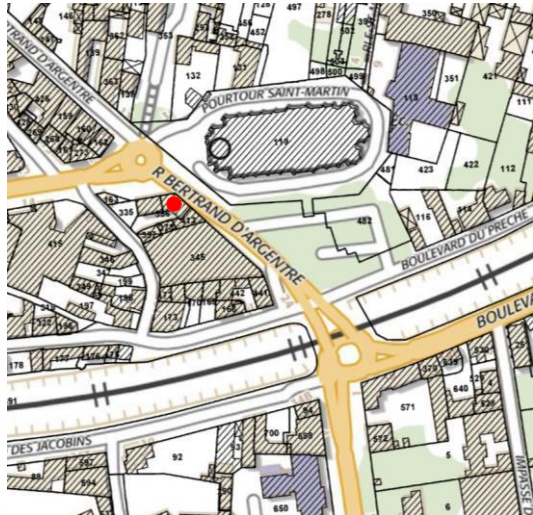
Hauteur : 8,50m**Implantation :** À l'alignement ou entre 0,00 et 5,00m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00.**BOULEVARD SAINT MARTIN – COTE PAIR ET IMPAIR**

14, BOULEVARD SAINT MARTIN

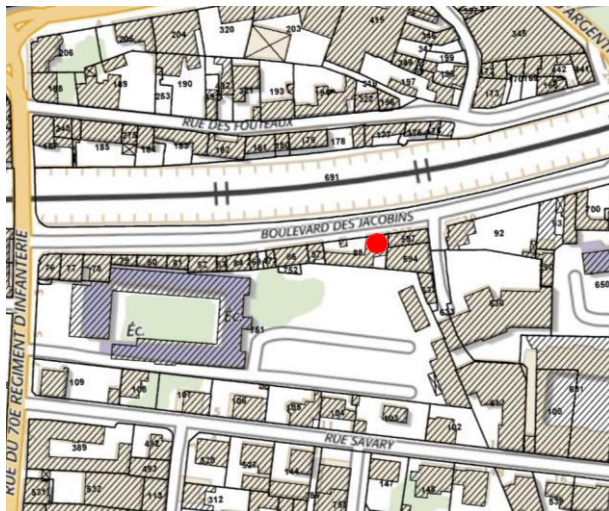
Hauteur : 10,00m**Implantation :** À l'alignement.

RUE BERTRAND D'ARGENTRE

18, RUE BERTRAND D'ARGENTRE

Hauteur : 6,70m**Implantation :** À l'alignement.**BOULEVARD DES JACOBINS**

24, BOULEVARD DES JACOBINS

Hauteur : 8,10m**Implantation :** À l'alignement ou entre 0,00 et 5,00 avec clôture (mur bahut + grille si la retrait excède 2,00m).

RUE DES FOUTEAUX

20, RUE DES FOUTEAUX

Hauteur : 8,00 m**Implantation : À l'alignement.**