Ville de **Fougères**

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Révision approuvée le 7 septembre 2026

3. REGLEMENT ECRIT

0 : Délibération

1 : Rapport de présentation

2 : PADD

3 : Règlement

4 : Annexes

5 : Orientations d'aménagement et de programmation

Table des matières

PREAMBULE 4

DÉFINITIONS 5

DISPOSITIONS GENERALES 12

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT 13

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 13

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT 13

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME 13

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 16

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL 18

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL 18

ARTICLE 2 - LES OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE 18

ARTICLE 3 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION 18

ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION 18

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES 18

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR – DECLARATION PREALABLE 18

ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES 18

ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION 19

ARTICLE 9 - PROTECTION DES COURS D'EAU 21

ARTICLE 10 - MARGE DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES NATIONALES ET DEPARTEMENTALES 21

ARTICLE 11 - ESPACES BOISÉS 22

ARTICLE 12 - ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L. 151-19 ET l. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME 23

ARTICLE 13 - ENCADREMENT DES ACTIVITES COMMERCIALES (L151-16 DU CU) 25

ARTICLE 14 - ZONE DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES 26

ARTICLE 15 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 27

ARTICLE 16 - BATIS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION 27

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 28

ZONE UC 29

ZONE UD 46

ZONE UE 62

ZONE UO 78

ZONE UA 94

ZONE UG 107

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 119

ZONES 1 AU 120

ZONES 2AU 122

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 124

ZONES N 125

ANNEXES 136

LES ESPACES BOISES CLASSES 137

I – APPLICATION DU CLASSEMENT : 137

II - EFFETS DU CLASSEMENT 137

LES EMPLACEMENTS RESERVES 139

LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES 143

INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARBORÉ REMARQUABLE 145

FICHES DE RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES (APPLICATION DE L'ARTICLE 12 DES DISPOSITIONS GENERALES) 147

PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fougères a été établie dans le respect du code de l'urbanisme modifié par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2», par la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, par la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 Novembre 2018, la loi dite « ASAP » du 7 décembre 2020, puis par la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

L'élaboration du PLU s'inscrit dans le cadre des mesures de modernisation des PLU mises en place conjointement à la recodification du Code de l'Urbanisme effective le 1er janvier 2016.

Le règlement de chaque zone s'organise selon trois thèmes issus de la loi ALUR :

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité	Où puis-je construire ?
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement	Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
III. Équipements et réseaux : conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	Comment je m'y raccorde ?

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures ;
2. les démolitions
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et locaux artisanaux, de services, bureaux, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les aménagements ou travaux divers concernant les éléments du paysage identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

DÉFINITIONS

ALIGNEMENT :

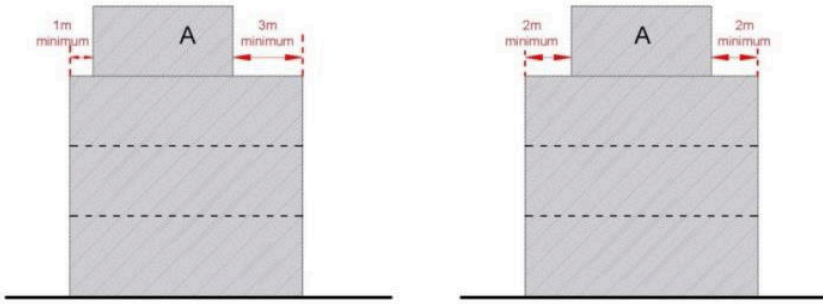
Dans le présent règlement, l'alignement ou la limite s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite entre le domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.

Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, l'alignement est déterminé uniquement avec la limite de propriété donnant l'accès à la parcelle. L'autre voie constituant une limite séparative.

ATTIQUE :

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait minimal de 1 mètre de toutes les façades par rapport à l'étage courant ou partiel directement inférieur. Par ailleurs, le recul cumulé des façades opposées est de 4 mètres minimum.

Toutefois, lorsque l'attique est adossé au pignon du bâtiment voisin, l'obligation de recul ne s'applique pas de ce côté, afin de permettre un raccordement architectural harmonieux entre les constructions voisines.



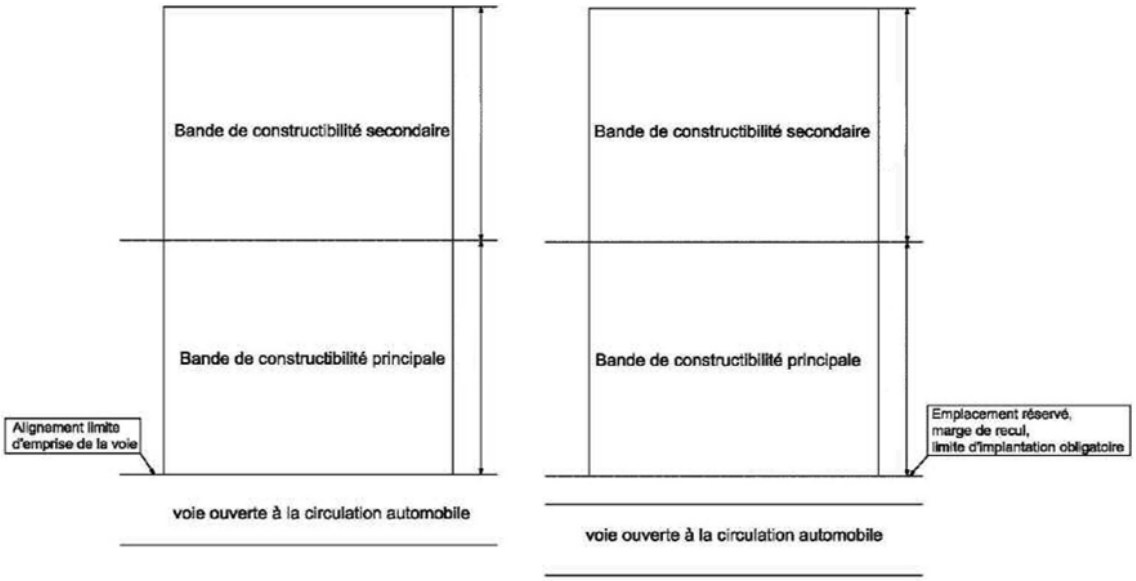
BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ :

L'article 2.1.4 des zones UC et UD définit des bandes de constructibilité.

Délimitation des bandes de constructibilité :

Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement sur les plans de zonage, ces bandes de constructibilité sont mesurées perpendiculairement à partir de l'alignement tel que défini dans le présent chapitre. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de plusieurs voies, la bande de constructibilité s'applique à partir des différentes voies.

Les bandes de constructibilité comprennent une **bande de constructibilité principale** et une **bande de constructibilité secondaire**.



CARPORT:

Un carport est une structure couverte, non close, qui est utilisée pour offrir une protection limitée à des véhicules. La structure peut être indépendante ou appuyée contre un mur. Elle peut également être équipée de panneaux solaires.

CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Les articles R 151-27 et R 151-28 précisent 5 destinations et 20 sous-destinations.

Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	• Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	• Artisanat et commerce de détail * • Restauration • Commerce de gros • Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacle • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition

* **Artisanat et commerce de détail :**

Cette sous-destination correspond aux « *constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et aux constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ».*

La notion d'artisanat concerne ici les activités relevant des domaines de l'artisanat de l'alimentation et de l'artisanat de service au sens des décrets n° 2008-565 du 17 juin 2008 puis n° 2010-249 du 11 mars 2010. Elle intègre ainsi les activités commerciales de vente de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service : cordonnerie, salon de coiffure,…

CLÔTURE A CLAIRE-VOIE :

Clôture composée d'éléments espacés et laissant le jour entre eux. Pour que la clôture soit considérée à claire-voie, l'espacement des éléments de la clôture devra être au moins égale à 2 centimètres.

CONFORT SANITAIRE :

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

CONSTRUCTION :

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme.

CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Sont considérées comme constructions annexes, les constructions qui, par rapport à une construction principale :

- sont situées sur la même unité foncière

- sont de plus faibles dimensions

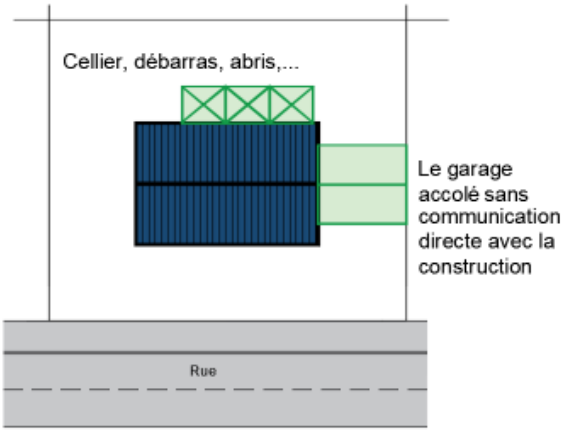
- ont un usage lié mais avec un caractère accessoire, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers...,

- sont accolées ou détachées

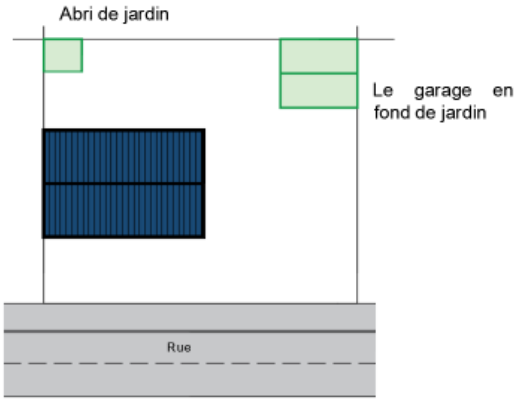
- ne possèdent pas de communication avec la construction principale.

Cette définition intègre donc :

- Les annexes accolées à la construction principale



- les annexes détachées de la construction principale



<u>CONSTRUCTION DE SECOND RANG :</u>

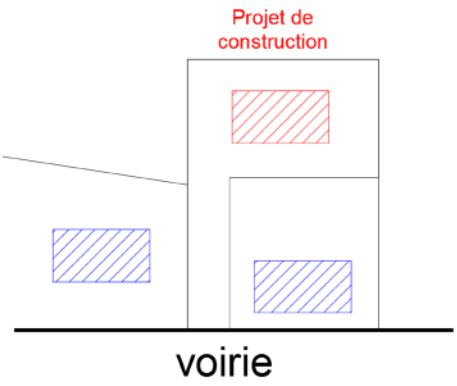
Sont considérées comme constructions de second rang, les constructions s'implantant au-delà de la bande de constructibilité principale, dans les conditions définies par le présent règlement, sous réserve que la bande de constructibilité principale soit déjà bâtie par une construction autre qu'un garage ou une annexe.

La construction située dans la bande de constructibilité principale doit être achevée pour permettre la construction en second rang.

L'implantation de ces constructions de second rang sera appréciée au regard des règles relatives des limites séparatives, et les règles de hauteur sont identiques à celles de la bande de constructibilité principale.

Pour être qualifiée de « construction de second rang » et déroger aux règles générales encadrant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et les hauteurs maximales autorisées, une construction doit relever de l'un trois cas de figure suivant :

- Dès lors que la bande de constructibilité principale du terrain est déjà occupée par des constructions achevées (autre qu'un garage ou une annexe).



- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant (largeur inférieure ou égale à 4 m) pour implanter une construction dans la bande de constructibilité principale ;

- Dès lors que la bande de constructibilité principale inclut des éléments paysagers protégés au titre du présent règlement (arbres remarquables, haies, espaces boisés classés).

DISTANCES :

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

ÉLÉMENTS EN SAILLIE DE LA FAÇADE :

Ils comprennent :

- les éléments architecturaux : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher ;

- les saillies traditionnelles : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises… ;

- les balcons, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade située en alignement

Des tolérances seront admises pour l'isolation en façades de constructions situées à l'alignement dans une limite de 0,2 m de saillie et sous réserve que cela ne grève les conditions d'accessibilité de l'espace public.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions se définit par 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.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Il s'agit des équipements destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers et les ouvrages techniques tels que les ouvrages de réseau de transport d'Électricité.

ESPACES LIBRES :

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin…) ou minéral (terrasse…).

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 DE CONSTRUCTION :

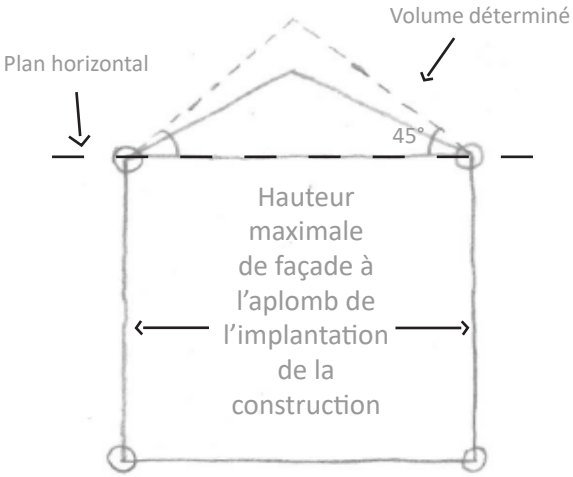
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT :

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

La construction devra s'inscrire dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant du plan horizontal déterminé par la hauteur maximale de façade à l'aplomb de l'égout de toit.

Le volume défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture adjacente, ni les éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements), à l'exception des cages d'escalier et d'ascenseur.



HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps uniquement s'il est dans le prolongement et dans les mêmes matériaux que ceux de la façade qu'il surmonte.

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

La hauteur maximale des façades se mesure ainsi :

- Pour les façades sur rue :
    - à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement, à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à moins de 5 m de cet alignement ;
    - à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à 5 m ou plus de l'alignement.

- Pour les façades arrière situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue.

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les constructions sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long. Les cotes relatives au gabarit ou aux hauteurs maximales autorisées sont prises au point médian de chacune d'elles. La cote de référence pour mesurer la hauteur maximale autorisée (faîtage, égout du toit, etc.) est prise, pour chaque section, au point médian de ladite section.

HLL (Habitations Légères de Loisirs) (*art. R111-37 du CU)* :

sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, sans moyen de mobilité propres (roues), destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

LIMITES SÉPARATIVES :

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

Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, l'alignement est déterminé uniquement avec la limite de propriété donnant l'accès à la parcelle. L'autre voie constituant une limite séparative.

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL :

Les logements locatifs sociaux pris en compte sont ceux financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLS (Prêt Locatif Social) ou par les financements qui leur sont substitués.

OMBRIERES PHOTOVOLTAIQUES :

Une ombrière photovoltaïque est composée de panneaux photovoltaïques portés par une structure dont les caractéristiques permettent de produire un abri contre le soleil et les précipitations au bénéfice d'une activité humaine de quelque nature qu'elle soit.

PISCINE :

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent règlement.

Les piscines, les margelles, la terrasse et les aménagements qui entourent la piscine sont indissociables et leurs surfaces sont intégrées à la construction.

Les piscines sont régies par les dispositions des articles R421-2 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

RML (Résidences mobiles de loisirs) (*art. R111-41 du CU)* :

sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les 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.

SURFACE DE PLANCHER (*art. R111-22 du code de l'urbanisme*) :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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 L231-1 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. »

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN :

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé ou d'un espace boisé à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

VOIE OUVERTE À LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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

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

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L151-41 et L151-42 du Code de l'urbanisme, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Commune de Fougères tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme réglemente l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, assujetti ou non à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (*Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc*.).

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1 - Les règles générales d'urbanisme

1.1 Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées aux articles R111-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les articles R111-2, R111-4, R111-20 à R111-27 s'appliquent en complément du règlement du PLU.

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

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

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

- Habitations légères de loisirs : R111-37 à R111-40
- Résidences mobiles de loisirs : R111-41 à R111-46
- Caravanes : R111-47 à R111-50
- Campings : R111-32 à R111-35

- Lotissements :

Conformément à l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

2 - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au PLU

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions de l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les servitudes I4, les lignes HT sont considérées comme des ouvrages spécifiques soumis à des règles techniques propres (arrêté interministériel technique).

3- Les périmètres spéciaux visés aux articles R151-52 et R151-53 du Code de l'Urbanisme, reportés dans les annexes du PLU

- Secteur d'information sur les sols SIS (pollution) **:** arrêté préfectoral du 27 septembre 2019 à annexer au PLU (site ex EDF-GDF et ex Cristallerie (Annexe)) ;
- Classement sonore des infrastructures terrestres ;
- Règlement local de publicité ;
- Droit de préemption urbain

4 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations et réglementations spécifiques

L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

4.1 La protection des sites et gisements archéologiques

Actuellement recensés sur ce territoire, les sites et gisements archéologiques relèvent des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le recensement des zones de présomption de prescriptions archéologiques identifié sur carte et énuméré dans un tableau, figure en annexe au PLU « patrimoine archéologique ».

Le Code du patrimoine (art. R523-1 à R523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L311 - 1 et R315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

En application dudit décret et de l'article L122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes peuvent prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Les dispositions réglementaires et législatives en matières de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

➢ Code du patrimoine, Livre V – Archéologie, notamment ses titres II et III

– Article R523-1 du Code du patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

– Article R523-4 du Code du patrimoine

« Entrent dans le champ de l'article R523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R523-6 du Code du patrimoine… les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares. »

– Article R523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R111-4 du Code de l'urbanisme)

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

– Article L522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'État dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'État peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

– Article L522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'État sur le territoire de la commune. »

– Article L531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions […] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex – Tél : 02.99.84.59.00).

➢ Code de l'urbanisme

– Article R111-4 du Code de l'urbanisme

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

➢ Code de l'environnement

– Article L122-1 du Code de l'environnement

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R523-4, alinéa 5. »

➢ Code pénal

– Article 322-3-1, 2° du Code pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

4.2 Prise en compte du risque sismique

Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I- Article R563-5 du code de l'environnement).

5. Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division.

Article R151-21 du Code de l'Urbanisme : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose*. ».

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles** et/ou **forestières**.

- **LES ZONES URBAINES DITES ZONES U :** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement du PLU sont 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. Elles peuvent être accompagnées d'indices renvoyant à des dispositions spécifiques, notamment quant aux règles de prospect.

- **LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU :** Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1 - 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, les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévue par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement. Ces zones sont intitulées 1 AU et sont dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice.

2 - 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 sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme. Ces zones s'intitulent 2 AU. Ce sont des réserves foncières, elles ne sont donc pas réglementées car sans objet.

- **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) 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 ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

d) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

e) Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En outre, le PLU décline des zones NPb, des secteurs de la commune, équipés ou non, qui en plus de leurs caractéristiques naturelles, sont également à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement graphique indique par ailleurs :

- **Les zones humides** auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales. *Cf. Article 7 du Chapitre 2, règles applicables à l'ensemble du territoire communal*

- **Les zones inondables** auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales. Cf. Article 8 du Chapitre 2, règles applicables à l'ensemble du territoire communal

- **Les zones de protection des cours d'eau a**uxquelles s'appliquent des dispositions spéciales. *Cf. Article 9 du Chapitre 2, règles applicables à l'ensemble du territoire communal*

- **Les marges de reculement le long des routes nationales et départementales** auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales. *Cf. Article 10 du Chapitre 2, règles applicables à l'ensemble du territoire communal*

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** (EBC) *Cf . Article 11 du Chapitre 2, règles applicables à l'ensemble du territoire communal, et annexe en fin de règlement*

- **Les éléments du paysage (trame verte ou bâtiments patrimoniaux)** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU au titre des dispositions des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. *Cf. Article 12 du Chapitre 2, règles applicables à l'ensemble du territoire communal*

- **Les zones concernées par l'encadrement des activités commerciales** auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales. *Cf. Article 13 du Chapitre 2, règles applicables à l'ensemble du territoire communal*

- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. *Cf. Article 15 du Chapitre 2, règles applicables à l'ensemble du territoire communal, et annexe en fin de règlement*

- **Les bâtiments situés en zone naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination** *Cf. Article 16 du Chapitre 2 et annexe en fin de règlement graphique*

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics « techniques » en général qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation, de hauteur et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

ARTICLE 2 – LES OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

ARTICLE 3 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, le PLU autorise la reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bien sous conditions que l'autorisation soit donnée dans le délai de 10 ans suivant la destruction ou la démolition dudit bien.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU autorise également la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme communal fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les articles L152-3 et L152-4 du code de l'urbanisme disposent que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR – DECLARATION PREALABLE

En application de l'article R421-27 et L421-3 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal a institué le permis de démolir et la déclaration préalable de travaux pour les clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du SAGE «Couesnon" approuvé le 12 décembre 2013.

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature, mise en eau ou plan d'eau, à l'exception :

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

La destruction de zones humides identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
- l'impossibilité technique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'existence de projets d'intérêt général ayant obtenu une déclaration d'utilité publique ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L211-7 du Code de l'environnement.

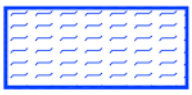
Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, des mesures compensatoires seront mises en place suivant les modalités prévues à l'article 2 du règlement du SAGE « Couesnon ».

En limite de zone humide, tout projet d'urbanisation ou de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides.

ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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



Dans les espaces identifiés sur le document graphique comme secteur inondable, toutes occupations ou utilisations du sol ne doivent pas aggraver le risque inondation et perturber les écoulements des crues pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

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

Dans ce secteur, l'occupation du sol doit prendre en compte la cote de référence qui se définit comme étant la cote de crue centennale.

Les côtes de référence à respecter sont mentionnées en annexe au PLU.

8.1. Dans ces secteurs, sont interdits <u>en-dessous</u> de la côte de référence :

- La création de locaux appartenant à la destination « **habitation** », que ce soit par construction nouvelle ou par changement de destination ;
- La création de locaux appartenant à la sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » ; que ce soit par construction nouvelle ou par changement de destination ;
- La création de locaux destinés aux **établissements de santé et d'action sociale, ainsi qu'à l'accueil de personnes âgées, de jeunes enfants, d'enfants ou de personnes en situation de handicap**, que ce soit par construction nouvelle ou par changement de destination.
- La création de sous-sols ;
- Les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont les détériorations pourraient créer une situation dangereuse sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions ;
- Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants dans un souci de préservation du milieu aquatique ;
- Tous remblais et endiguements.

8.2 Dans ces secteurs, sont autorisés :

- **<u>Au-dessus</u>** de la cote de référence :

- Les constructions nouvelles sous réserve que le niveau du plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus de cette cote de référence et qu'il soit établi sur pilotis ou vide sanitaire afin de permettre le libre écoulement des eaux.
- Les réhabilitations et changements de destination sous réserve que le niveau du plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus de cette cote de référence.
- L'extension d'une construction à usage d'habitation (y compris pour une construction existante déjà située en-dessous de la cote de référence), à condition que le plancher du rez-de-chaussée de l'extension soit situé au-dessus de cette cote et qu'il soit établi sur pilotis ou vide sanitaire afin de permettre le libre écoulement des eaux. Cette extension ne doit pas entraîner la création d'un logement supplémentaire et est limitée à une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol. Une seule extension est autorisée à partir de l'entrée en vigueur du PLU.

- **<u>En-dessous</u>** de la cote de référence :

- Les caves, les emprises de circulations des parties communes, ainsi que tout local d'une hauteur inférieure à 1,80 m, sous réserve d'aménagements spécifiques assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence
- La réhabilitation des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, à l'exception des changements de destination visés à l'article 8.1 et sous réserve de la mise en œuvre d'aménagements spécifiques garantissant la mise hors d'eau en cas de crue de référence.
- Les terrasses, loggias, balcons, et constructions non closes (ex : pergolas, carport)
- Les abris de jardins limités à 10 m^2
- Les clôtures, uniquement lorsqu'elles ne sont pas de nature à faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement ;
- Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques de cours d'eau.
- Les projets d'intérêt général ayant obtenu une déclaration d'utilité publique.
- La reconstruction, dans le volume-enveloppe initial, d'un bâtiment présentant un intérêt architectural, après démolition ou destruction, lorsque le niveau du plancher du rez-de-chaussée d'origine se situait en dessous de la cote de référence.

ARTICLE 9 – PROTECTION DES COURS D'EAU

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

Dans une marge inconstructible de 10 mètres de part et d'autres de la rive du cours d'eau non busé :

Sont interdits :

- Tout exhaussement et affouillement dans les cours d'eau ;
- Les constructions, les travaux et les aménagements affectant le fonctionnement et les caractéristiques du cours d'eau au sein de ces zones inconstructibles,

Sont autorisés :

- Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;
- La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes ;
- La reconstruction, dans le volume-enveloppe initial, d'un bâtiment présentant un intérêt architectural, après démolition ou destruction.
- Les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.

ARTICLE 10 - MARGE DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES NATIONALES ET DEPARTEMENTALES

Le règlement graphique comporte des lignes tiretées imposant un recul le long de la voie routière nationale RN 12 et des routes départementales. Seule la RN 12 est considérée comme une « voie à grande circulation au titre du Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 ».

Règles pour les voies à grande circulation (RN 12) :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, …) sont interdites dans une bande de 75 m calculée de part et d'autre de l'axe de la voirie, sauf adaptations spécifiques de la marge de recul dans certains secteurs.

Toutefois, 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 ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- 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.

Règles le long des routes départementales :

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

Routes départementales	**Classement**	Marges de recul à partir de l'axe de la voie habitation et autre usages
R.D 706 (déviation Est)	Catégorie b	30 m
R.D 806 (déviation Nord)	Catégorie b	30 m
R.D. 179	Catégorie d	15 m

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

- Pour les extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies notamment lorsque les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux;

- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;

- Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, antennes, etc…) ;

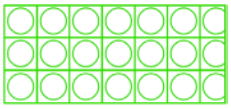
- S'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.

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

ARTICLE 11 – ESPACES BOISÉS

1. ESPACES BOISÉS CLASSÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.



Peuvent être classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux. Tout défrichement ou déboisement y est interdit.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L113-3 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur

céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

Le décret susvisé détermine les possibilités de construire conformément à l'article R130-17 du Code de l'Urbanisme.

2. ESPACES BOISÉS NON CLASSÉS

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des articles L311-1, L311-2 et L312-1 du Code Forestier.

Il s'agit des bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale.

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

ARTICLE 12 – ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PAYSAGERS

Haies, boisements et arbres isolés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers. Ces éléments sont signalés par une ligne étoilée :

****

Dans ces espaces, sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La création d'aires de stationnement, ainsi que les travaux de terrassement et l'aménagement d'espaces imperméabilisés (terrasses par exemple) y sont interdits.

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

La destruction des éléments patrimoniaux paysagers identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré :

- les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique, notamment pour les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L211-7 du Code de l'environnement.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. Celle-ci sera à minima de deux linéaires replantés pour un linéaire arraché, avec un effort de compensation renforcé dans les secteurs à forts enjeux pour la ressource en eau, la biodiversité, l'activité agricole ou le paysage.

Les travaux d'entretien et d'exploitation du bois devront respecter l'essouchement et la régénération des végétaux. A défaut, les arbres devront être renouvelés avec des plants d'essences locales et leur bonne croissance devra être assurée.

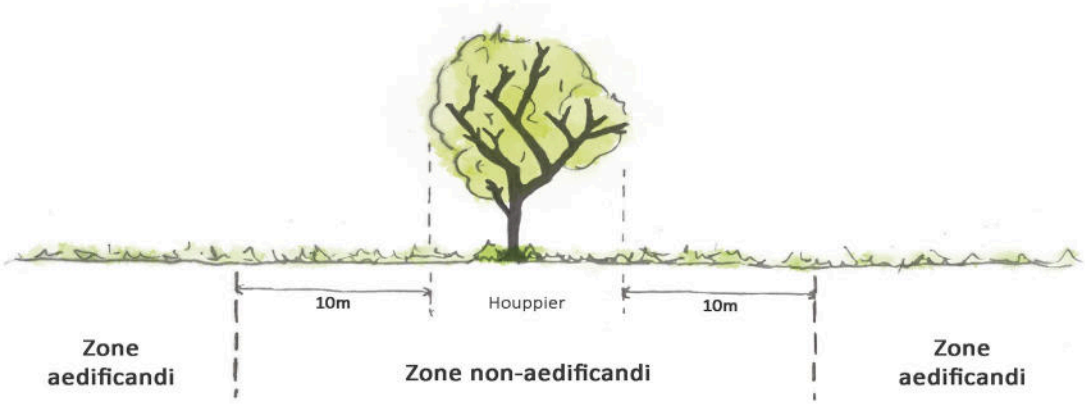
Haie ou talus

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à un talus planté ou une haie, une zone non aedificandi s'applique sur une largeur de 20 m (10 m de part et d'autre de l'axe du talus ou de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan. Pour un arbre isolé, la protection s'applique dans un rayon de 10 mètres, calculé à partir du houppier de l'arbre.

Arbre remarquable

Lorsque cette protection s'applique à un arbre isolé, dit « arbre remarquable », une zone non aedificandi s'applique dans un rayon minimal de 10 m, calculé à partir du houppier de l'arbre.

Dans le rayon des 10 m à partir du houppier de l'arbre, il est possible de réaliser des aménagements sans terrassement lourd, sous réserve de ne pas compromettre la survie de l'arbre.



Plantations à réaliser

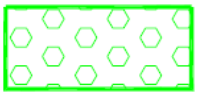
Les espaces de « Plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles.

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

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

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

Ces plantations à réaliser sont ainsi symbolisées



2. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX BÂTIS

- Bâti patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les bâtiments patrimoniaux et certaines de leurs clôtures sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique, dans l'**annexe patrimoniale** et sont répertoriés dans l'ordre suivant : majeur, remarquable, ordinaire.

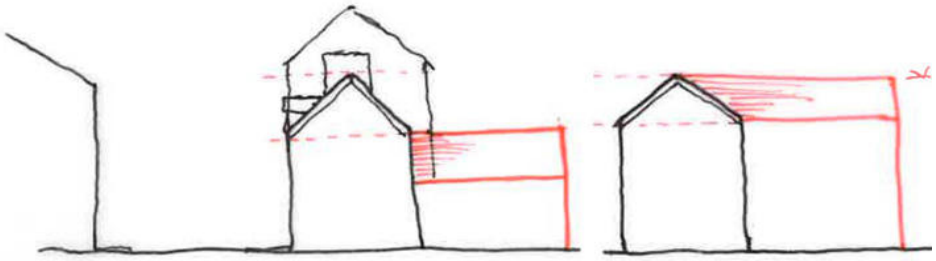
Pour tous les bâtiments patrimoniaux (majeurs, remarquables et ordinaires) :

- Démolition : la conservation de la totalité **des éléments de forte qualité patrimoniale** est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des personnes, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril.

La démolition des éléments bâtis de faible qualité patrimoniale, est autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.

- Clôtures : les clôtures (murs ou haies) accompagnant ces constructions devront être conservées et/ou reconstruites à l'identique. Des ouvertures ponctuelles sont autorisées pour des raisons d'accessibilité au terrain.

- Hauteurs : les extensions du bâti identifié, lorsqu'elles sont possibles, devront posséder des toitures dont les niveaux d'égouts et de faîtage seront situés en dessous ou au même niveau que celui du bâtiment auquel elles se raccrochent.



9 fiches réglementaires, annexées au présent règlement, définissent des prescriptions complémentaires pour certains bâtiments qui nécessitent une réglementation spécifique.

Chaque fiche expose un diagnostic du bâtiment (histoire, morphogenèse) puis définit des prescriptions, recommandations ou orientations de projet permettant d'encadrer les travaux futurs pouvant être autorisés sur ces constructions.

Ces fiches concernent :

Pour les bâtiments majeurs, 3 bâtiments : usine Morel & Gaté, Annexe cavalerie, Eglise béton armé Perrin.

Pour les bâtiments remarquables, 6 sites ou bâtiments : Cité ouvrière Jean Allain et Mare Bouillon, Cité ouvrière des Gaudelées, Cité ouvrière de la Roulais, Caisse d'épargne, Ancienne maternité Bld de la Verrerie, Maison pan de bois rue de la Dorangerie.

ARTICLE 13 - ENCADREMENT DES ACTIVITES COMMERCIALES (L151-16 DU CU)

Des dispositions spécifiques sont prévues pour la préservation et l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale dans le centre-ville et les pôles commerciaux de quartier.

Protection des commerces existants et renforcement des linéaires commerciaux :

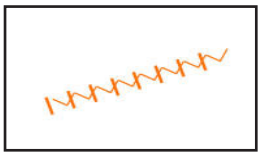
1. Protection des commerces existants

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

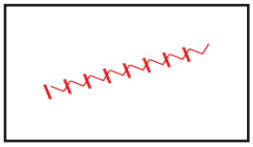
Par ailleurs, pour les locaux existants et appartenant à la sous destination « artisanat et commerce de détail », le changement de sous-destination est interdit, à l'exception de la sous-destination « restauration ».

2. Pour les constructions neuves, renforcement des linéaires commerciaux

- En bordure des linéaires commerciaux simples identifiés au règlement graphique les constructions neuves se réalisant à la place de cellules commerciales préexistantes appartenant à la destination « commerces et activités de service », les rez-de-chaussée sur rue devront prévoir l'implantation de cellules commerciales sur au moins les 2/3 de la façade. Ce linéaire commercial simple est symbolisé ainsi :



- En bordure des linéaires commerciaux renforcés identifiés au règlement graphique : toutes les constructions neuves devront prévoir l'implantation de cellules commerciales appartenant à la destination « commerces et activités de service » en rez-de-chaussée sur rue sur au moins les 2/3 de la façade. Ce linéaire commercial renforcé est symbolisé ainsi :



<u>Encadrement des nouvelles implantations commerciales :</u>

L'implantation, par construction nouvelle ou changement de destination, de nouvelles cellules appartenant à la destination « commerces et activités de service », et d'une surface de plancher inférieure à 300 m², est seulement autorisée le long des rues appartenant aux périmètres de centralité et identifiées à ce titre sur le document graphique.

En dehors de ces rues identifiées, seules sont autorisées :

- Les extensions des activités déjà existantes ou les installations de nouvelles activités au sein de locaux existants appartenant à la destination « commerces et activités de service » ;

- L'implantation, par construction nouvelle ou changement de destination, de nouvelles cellules appartenant à la destination « commerces et activités de service », d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

Ces dispositions concernent les activités commerciales et de service implantées de manière individuelle dans la trame urbaine, ou bien au sein d'un ensemble immobilier d'un seul tenant. En cas de découpage de cellules à l'intérieur d'un même ensemble immobilier, chacune d'entre elles devra, en dehors des périmètres de centralités identifiés au document graphique, être supérieure ou égale à 300 m² de surface de plancher.

En zone UAc, le seuil de 300 m² n'est pas exigé pour les activités suivantes :

- Les stations de distribution de carburants, concessionnaires automobiles et cafés, hôtels, restaurants ;

- La création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale ou industrielle) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

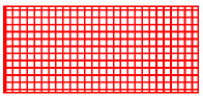
ARTICLE 14 – ZONE DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

Les dispositions règlementaires en vigueur relatives à la lutte contre le bruit et aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, ont défini et classé les voies affectées par le bruit sur la commune. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire des dispositions règlementaires en vigueur conformément au code de la construction.

ARTICLE 15 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaires (article R151-48 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L152-2.

ARTICLE 16 – BATIS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE

Les règles encadrant le changement de destination des constructions en zones naturelles sont précisées dans le document 3D - changement de destination pour le patrimoine bâti d'intérêt local. Ces règles ont servi de base pour mener un inventaire exhaustif des constructions pouvant changer de destination en zones naturelles, représentées par un figuré étoilé rouge dans l'enveloppe du contour des bâtiments, sur le plan détaillé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

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

Le bâti est proche de la voie, structurant l'espace public. Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité. Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant.

Les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd se distinguent par les hauteurs maximales autorisées et les constructibilités permises en second rang.

Au sein de cette zone, les quartiers à forte valeur patrimoniale sont concernés par la servitude relative au SPR (Site Patrimonial Remarquable) et indicés (z) au zonage du PLU.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivants sont admis sous conditions :

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 7 et 8 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

2- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la protection des cours d'eau, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 9 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

3- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à l'encadrement des activités commerciales, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

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

5- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

6- Les constructions, installations ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement.

7- Les constructions édifiées en second rang (voir chapitre définitions générales), à l'exception de la zone UCd. Cf schéma de la section 2.1.1. du présent chapitre.

8- Les installations classées non visées à l'article 1.1.2, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

9- Dans les secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), toute construction, installation ou travaux doit respecter la vocation définie pour la zone et les prescriptions de l'OAP, et, lorsque l'urbanisation s'effectue progressivement par plusieurs opérations ou constructions, chacune d'elles doit être conçue de telle sorte qu'elle n'enclave pas les terrains encore non urbanisés, ni ne compromette la réalisation globale des orientations d'aménagement et de programmation prévues.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivants :

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

2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

3- Les installations classées soumises à autorisation.

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

5- Le camping hors terrains aménagés.

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

7- Les exhaussements et affouillements non liés aux travaux de construction.

8- Les constructions édifiées en second rang dans la zone UCd.

9- Les constructions, installations ou travaux appartenant à la destination « exploitation agricoles ou forestière ».

1.1.3. Mixité fonctionnelle

Des dispositions spécifiques définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » sont prévues pour la préservation et l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale dans le centre-ville et les pôles commerciaux de quartiers identifiés sur le document graphique.

SECTION - 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux cours d'eau

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

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

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

- Pour les constructions annexes et piscines ;
- Pour les bâtiments à partir du 2° étage droit (ex : attiques) ;
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- Pour la préservation d'un élément architectural ou ensemble végétal de qualité ;
- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain, sans toutefois restreindre le retrait existant par rapport à l'alignement ;

- Lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement différent, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;

- Pour une construction édifiée en second rang (voir le chapitre « définitions générales »), à l'exception de la zone UCd ;

- En cas de contraintes topographiques importantes.

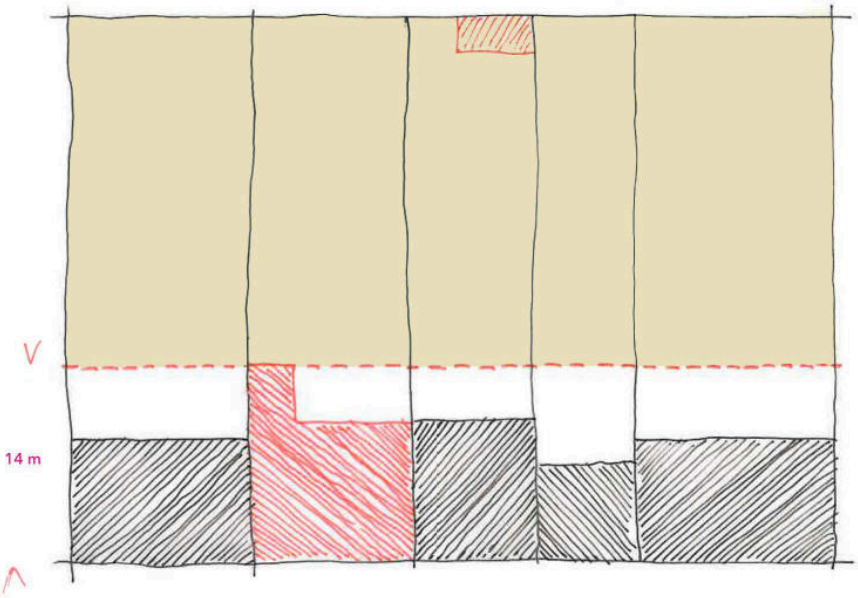
En secteur UCz (SPR), les règles appliquées sont celles du SPR.

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

En secteur UC, une bande de constructibilité principale est définie sur une profondeur de 17 m à partir de l'alignement sur rue. Au-delà de cette limite, une bande de constructibilité secondaire est autorisée, permettant l'implantation de constructions de second rang, conformément aux dispositions générales.

En secteur UCd, une bande de constructibilité est strictement limitée à une profondeur de 14 m depuis l'alignement sur rue. Au-delà de cette bande de constructibilité, seules sont autorisées :

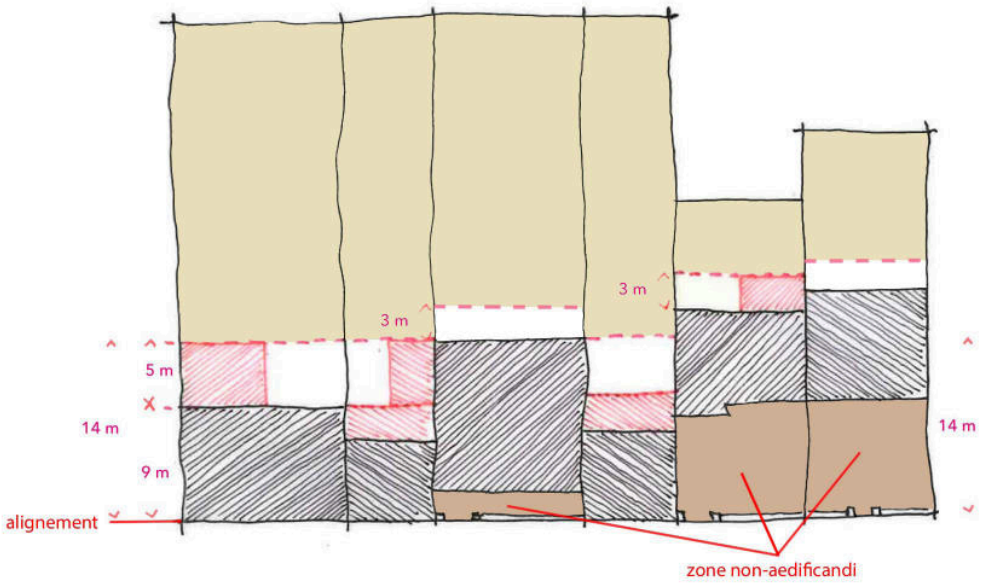
- Les annexes non accolées à la construction principale, telles que les abris de jardin, ainsi que les piscines, sous réserve d'être implantées au-delà d'une bande de 4 m depuis l'arrière de la construction principale



- L'extension des constructions existantes lorsque celles-ci sont déjà implantées en retrait de l'alignement, dans la limite d'une bande de 3 m depuis l'arrière de la façade.

En secteur UCd, est interdit :

- L'extension des constructions patrimoniales — majeures, remarquables ou ordinaires (identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme) — implantées en retrait de l'alignement, dans la zone non aedificandi située entre la façade principale et l'alignement.



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

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

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

Des dispositions spécifiques sont prévues dans les dispositions générales du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

En zone UC : les constructions doivent être implantées :

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

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

En zone UCz : les règles appliquées sont celles du SPR.

Sur les deux secteurs, des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,30 m ;
- Pour des extensions et des surélévations de bâtiments existants, sans toutefois restreindre le retrait existant par rapport à la limite séparative ;
- Pour les piscines non couvertes ou celles dont la couverture n'excède pas 1 m de hauteur;
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti ou paysager, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 7°du code de l'urbanisme ; c'est-à-dire des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés au plan graphique pour être protégés.

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

2.1.3. Dispositions alternatives aux articles 2.1.1. et 2.1.2.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant (largeur inférieure ou égale à 4 m) pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée, l'implantation de la construction sera seulement appréciée qu'au regard des règles relatives aux limites séparatives.

- Lorsqu'une parcelle est située à l'angle de deux voies, l'alignement est déterminé uniquement en fonction de la limite de propriété qui donne l'accès à la parcelle. L'autre voie sera considérée comme une limite séparative.

- Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.

2.1.4. Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

Des recommandations sur ce thème sont détaillées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur l'énergie.

2.1.5. Hauteur des constructions

1. En secteur UC

1.1. Bande de constructibilité

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

- Bande de constructibilité principale : profondeur jusqu'à 17 m par rapport à l'emprise publique en zone UCa, UCb, UCc,

- Bande de constructibilité secondaire : au-delà de 17 m en zone UCa, UCb, UCc,

- Bande de constructibilité : profondeur jusqu'à 14 m par rapport à l'emprise publique en zone UCd.

- Bande de constructibilité secondaire : au-delà de 14 m en zone UCd

1.2. Règles de hauteur dans la bande de constructibilité principale

1.2.1. Les règles applicables

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit et les règles de hauteur tels que décrits dans les définitions générales.

La hauteur maximale est fixée à :

Secteur	UCa	UCb	UCc	UCd
Hauteur de façade	7 m	9 m	12 m	7 m
Hauteur au sommet de la construction	13 m	15 m	18 m	13 m

1.2.2. Dispositions alternatives

Dans les zones UCa et UCd :

Une **variation de ce gabarit** peut être imposée ou autorisée en fonction des constructions contigües, afin de créer une suite homogène de constructions.

Lorsqu'une ou plusieurs constructions sont implantées sur les parcelles contiguës et participent au gabarit général de la rue, les constructions nouvelles ou les surélévations peuvent reprendre ce même gabarit afin de s'intégrer harmonieusement à l'aspect urbain de la rue.

1.3. Règles de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

Pour les constructions de « second rang » définies dans le chapitre « dispositions générales », les règles de

hauteur sont identiques à celles de la bande de constructibilité principale lorsque celle-ci est déjà bâtie par une construction autre qu'un garage ou une annexe.

A défaut, la hauteur maximale des constructions au sommet de la construction ne peut dépasser 4,5 m lorsque la bande de constructibilité principale n'est pas construite.

2. En secteur Ucz

Les règles appliquées sont celles du SPR.

3. Dispositions alternatives

- Une augmentation de la hauteur peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

4. Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme) : cf article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

2.2.1. Aspect extérieur des constructions en zone UC

1. Aspect général

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit s'harmoniser avec la topographie de la voie. En particulier, le niveau du plancher bas doit tenir compte de l'altitude de la voie, comme point de référence. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : l'implantation devra tenir compte du niveau de la rue en tant que point de référence.

2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Les transformations de façade doivent respecter les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les volumes, les rythmes verticaux et horizontaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Matériaux

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

La pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdite pour les immeubles ou les parties d'immeubles en pierres ou en briques.

Les éléments de décors structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements…) seront maintenus et mis en valeur.

Ravalement et couleurs

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

– l'environnement direct de l'immeuble ;

– la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

La couleur des matériaux de recouvrement devra s'harmoniser avec l'environnement urbain en excluant les teintes du blanc et du crème.

3. Couvertures, toitures

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

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

Pour les constructions nouvelles comportant jusqu'à deux niveaux, le volume principal devra présenter une toiture à deux plans entre 30° et 45°.

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

Concernant les équipements de production d'énergie renouvelable, se référer à l'article 2.2.5. du présent chapitre.

4. Ouvertures, huisseries

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

5. Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures, remarquables et ordinaires identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (cf article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe).

2.2.2. Aspect extérieur des constructions en zone UC indicée (z)

Les règles appliquées sont celles du SPR.

2.2.3. Prescriptions ou recommandations complémentaires concernant les constructions patrimoniales (identification à l'annexe graphique patrimoniale)

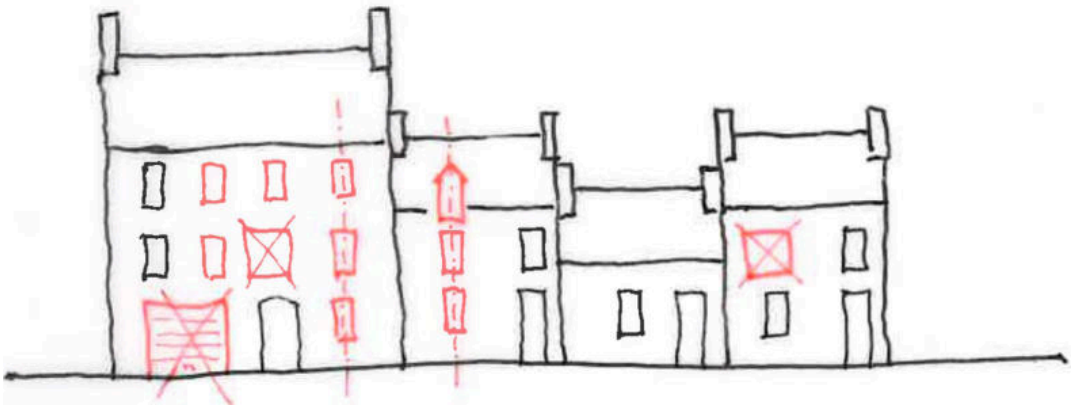
1. Façades

Concernant l'ensemble des constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires), l'ordonnancement des façades sur rue sera conservé, les proportions des baies maintenues.

Il est proscrit de créer une nouvelle porte de garage au rez-de-chaussée.

Les bouches de ventilation de chauffage de type « ventouses » en façade devront faire l'objet d'une bonne intégration.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), l'ordonnancement des façades sera également à préserver sur les façades à l'arrière. Une attention particulière sera portée aux dimensions et au positionnement des ouvertures, comme illustré ci-dessous.



Concernant les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), la pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdit.

Concernant les constructions patrimoniales ordinaires et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), la pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdite pour les façades en pierres ou en briques.

2. Couvertures

Les lucarnes seront axées sur les trumeaux ou sur les baies. Elles pourront être établies selon les modèles traditionnels locaux ou plus contemporains.

Les fenêtres de toit seront axées sur les trumeaux ou sur les baies, de proportion verticale (plus haute que large) avec pose encastrée.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les gouttières et descentes d'eau pluviales seront en zinc, dauphin en fonte, ou dans le matériau d'origine.

Concernant les équipements de production d'énergie renouvelable, se référer à l'article 2.2.5. du présent chapitre.

3. Menuiseries

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les éléments de second œuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés par des matériaux d'origine. Des doubles fenêtres pourront être autorisées pour des questions thermiques et / ou phoniques.

2.2.4. Aménagement des abords des constructions

1. Bâtiments annexes

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

2. Clôtures

La hauteur des clôtures sur la voie publique et en limite séparative, doit correspondre à la hauteur des clôtures voisines sans excéder 1,60 m sur la voie publique et 2 m en limite séparative, excepté pour les murs en pierres ou grilles en fer forgé dépassant 2 m et présentant une qualité architecturale dont la restauration est encouragée.

En limite avec l'espace public, les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC, sont proscrits.

Ces clôtures, devront être constituées soit :

- D'un mur en pierre ;
- D'un mur bahut surmonté de grille ;
- D'un mur bahut surmonté de planches de bois verticales ;
- D'une clôture ouvragée à claire-voie ;
- D'une haie vive d'essences locales variées. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite ;

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes aux lettres etc…., doivent être intégrés harmonieusement à la clôture.

Pour les clôtures en limites séparatives, les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC sont proscrits.

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales variées éventuellement doublé d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois ou d'un dispositif naturel (brande de bruyère, canisses de bambous ou d'osier...). La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite ;
- Soit d'un mur s'il prolonge le bâti, qui présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- Soit d'une clôture en planches de bois verticales.

Les clôtures végétales existantes seront préservées ou remplacées en cas de mauvais état sanitaire. Pour les nouvelles clôtures en limite séparative, les soubassements devront prévoir des passages pour la faune. Les murs de soutènement sont admis, ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures.

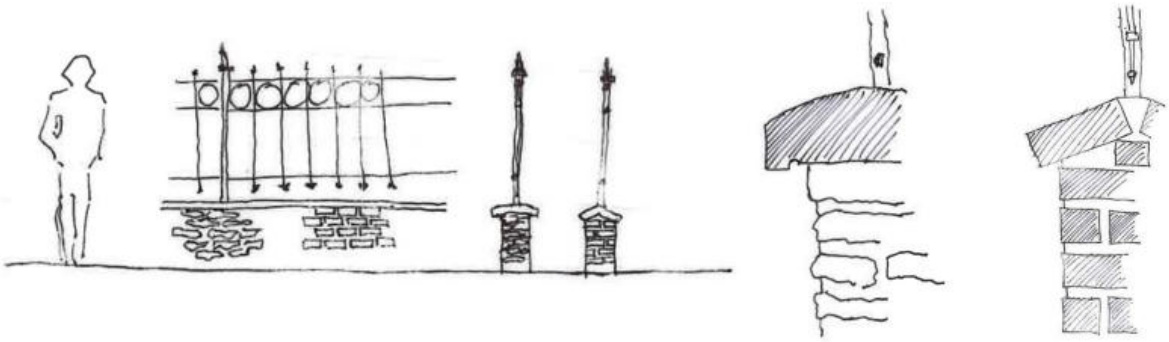
3. Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à l'usage des constructions (ex : installations techniques), ou pour des règles de sécurité particulières. En particulier, des clôtures peuvent être autorisées ou adaptées pour la sécurité des personnes.

Sur les voies publiques ou en limite séparative, les murs en pierres ou grilles en fer forgé dépassant 2 m présentant une qualité architecturale seront restaurés.

Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies, la hauteur maximale de clôture sur voie publique s'applique uniquement à la limite de propriété donnant accès à la parcelle. Il sera admis une hauteur de 2 m sur les autres limites.

Pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les nouvelles clôtures sur voie et emprise publique doivent être édifiées en pierres ou en briques, de façon qualitative, surmontées d'éléments en ferronnerie. Leurs dessins et modénatures doivent être dessinés selon les modèles de clôtures alentours, formant le paysage urbain proche. Des prescriptions spécifiques concernent la conservation et/ou la reconstruction : cf article 12 des dispositions générales.



4. Locaux et équipements techniques

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

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

2.2.5. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée.

Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques…) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site, notamment lorsque les dispositifs de production d'énergie solaire seront posés au sol.

Les dispositifs de production d'énergie solaire devront être réalisés sur les constructions.

Cependant, dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie sur les constructions, ces dispositifs pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé, de 1,80 m.

Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

La pose de dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Leur installation devra être privilégiée à l'arrière des constructions ou sur les bâtiments annexes.

Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

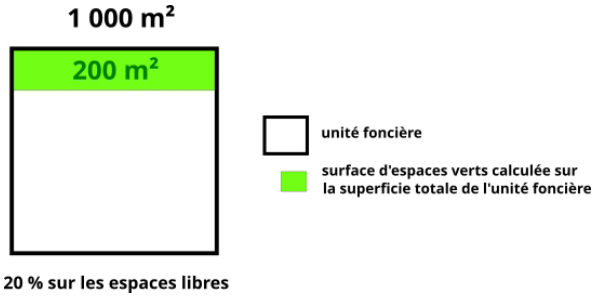
2.3.1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces perméables paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les espaces libres non bâtis ou les espaces communs doivent comporter au minimum 20 % d'espaces verts, calculés par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, sauf impossibilité technique ou architecturale justifiée.



Cette règle s'applique lorsque le projet concerne :

- au moins 10 logements, ou
- une construction créant plus de 100 m² de surface de plancher

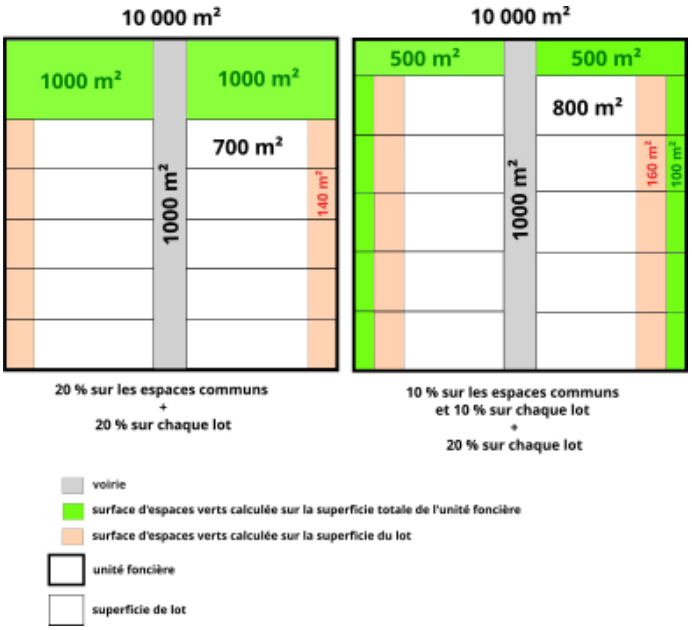
Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les dispositions suivantes s'appliquent cumulativement :

- Les espaces verts doivent représenter au minimum 20 % de la superficie totale de l'unité foncière de l'opération. Cette exigence peut être satisfaite soit intégralement sur les espaces communs, soit pour moitié au minimum sur les espaces communs, le reste étant réparti sur les différents lots.

De plus,

- chaque lot doit comporter une surface minimale d'espaces verts correspondant à 20 % de sa superficie.

Exemple de répartition des espaces verts:



Les surfaces de stationnement en pavés à joints enherbés, alvéoles végétalisées (ect...), ne sont pas comptées comme espaces verts dès lors qu'elles sont utilisées pour stationner ou circuler.

2.3.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan, sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R421-23 et suivants.

Ces dispositions sont précisées dans l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

2.3.3. Haies, boisements, arbres isolés à préserver

Toute occupation et utilisation du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

La réglementation préservant ces arbres et espaces boisés est détaillée à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

Au-delà de cette prise en compte des arbres identifiés, tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

2.3.4. Aires de stationnement

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

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

Pour les opérations ou constructions nécessitant la réalisation de 5 places de stationnements ou plus, les espaces de stationnements seront conçus uniquement avec des matériaux perméables (ex : dalles alvéolaires, béton désactivé alvéolé, béton poreux, résine drainante…).

2.4. Stationnement

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

1. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 12,5 m² (2,5 m * 5 m).

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâti existant, avec ou sans changement de destination, avec ou sans création de logement, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire en cas d'impossibilité technique et architecturale.

En cas d'extension, seules seront prises en compte, pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). On ne prend en compte que les places additionnelles engendrées par cette extension.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un environnement immédiat du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

L'impossibilité technique ou architecturale concernent uniquement les cas suivants :

- Les contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique, la présence de réseaux ou canalisations structurants ;
- L'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel ou technologique ;
- Les contraintes architecturales liées aux servitudes patrimoniales (abords MH, SPR…)

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire

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

2. Normes à respecter

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Il est exigé :

2.1 Pour les constructions appartenant à la destination « habitation »

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ;

- Pour les constructions de 10 logements (ou plus) et présentant un gabarit supérieur à R+2 niveaux (compris les niveaux en attique), la totalité des places à réaliser sont imposées en sous-sol ou semi-enterré, pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ;

- Pour les constructions de 10 logements (ou plus) et présentant un gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux (y compris les niveaux en attique), 50 % des places de stationnements au minimum sont imposées en sous-sol, semi-enterré ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ;

Les autres places de stationnements pourront être réalisées en aérien, sous réserve de présenter une qualité d'intégration paysagère.

- Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, des règles spécifiques sont appliquées pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, définis par la loi n° 98- 657 du 29 juillet 1998 : une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L151-34 du code de l'urbanisme sont situés à moins de cinq cents mètres d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

2.2 Pour les constructions appartenant à la sous destination « bureau »

- Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher créée.

En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

2.3 Pour les constructions appartenant à la destination « activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à l'exception de la sous destination « bureau »

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher créée.

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

2.4 Pour les constructions appartenant à la destination « commerces et activités de services »

2.4.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :

Pour les activités créant une surface de plancher supérieure à 100 m² en zone UCa, UCb et UCd, et supérieure à 300 m² en zone UCc, une place de stationnement par tranche complète de 60 m².

En dessous de ces surfaces de plancher, aucune place n'est exigée.

2.4.2. Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique (Hôtels, gîtes et chambres d'hôtes)

Une place de stationnement par chambre.

2.5 Autres cas

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers sur la base d'une étude justificative.

2.4.2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

La création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'applique à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ; (cf R111-14 du CCH).
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	**Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos**
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement comprenant jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (*pour l'application du II du R113 14)*

Il peut être dérogé à l'obligation d'installation de stationnement vélo :

- lorsqu'aucun espace permettant le stationnement sécurisé des vélos n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité ;

- lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation d'un espace vélo interdirait le respect des obligations minimales établies par le plan local d'urbanisme.

(Art. R113-17 du CCH)

SECTION - 3 : Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance, à la destination des constructions qui doivent y être édifiées ou des aménagements envisagés, notamment en ce

qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit être compatible avec cette dernière.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

3.2. Desserte par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les règles relatives au zonage pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'imposent sur l'ensemble du territoire.

Les aménagements, travaux et constructions exclus de l'application du zonage pluvial, doivent privilégier l'infiltration de l'eau dans le sol sur des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions et/ou la réalisation d'une surverse sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue, espaces verts...) des eaux pluviales est possible, en accord avec le service gestionnaire.

Les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales, conformément aux dispositions prévues à l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, pourront être admises en accord avec le service gestionnaire, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télécommunication, éclairage public…)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions

techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Conformément à l'article L111-5-2 du Code de l'Habitation et de la Construction, toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

ZONE UD

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

Le bâti est souvent proche de la voie, structurant l'espace public. Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité. Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

De manière générale, la zone UD admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivants sont admis sous conditions :

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 7 et 8 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

2- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la protection des cours d'eau, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 9 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

3- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à l'encadrement des activités commerciales, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

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

5- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

6- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement.

7- Les constructions édifiées en second rang (voir chapitre définitions générales).

8- Les installations classées non visées à l'article 1.1.2, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

9- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivants :

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

2- Les installations classées soumises à autorisation.

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

4- Le camping hors terrains aménagés.

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

6- Les exhaussements et affouillements non liés aux travaux de construction.

7- Les constructions, installations ou travaux appartenant à la destination « exploitation agricole ou forestière »

1.1.3. Mixité fonctionnelle

Des dispositions spécifiques définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement sont prévues pour la préservation et l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale dans le centre-ville et les pôles commerciaux de quartier.

SECTION - 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux cours d'eau

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

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

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

- Pour les constructions annexes et piscines ;

- Pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;

- Pour la préservation d'un élément architectural ou d'un ensemble végétal de qualité ;

- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain, sans toutefois restreindre le retrait existant par rapport à l'alignement ;

- Lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement différent, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;

- Pour une construction édifiée en second rang (voir le chapitre « définitions générales »).

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

et de la configuration du terrain.

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

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

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

Des dispositions spécifiques sont prévues dans les dispositions générales du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,90 m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,30 m ;
- Pour des extensions et des surélévations de bâtiments existants, sans toutefois restreindre le retrait existant par rapport à la limite séparative ;
- Pour les piscines non couvertes ou celles dont la couverture n'excède pas 1 m de hauteur.

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

2.1.3. Dispositions alternatives

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant (largeur inférieure ou égale à 4 m) pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée, l'implantation de la construction sera seulement appréciée qu'au regard des règles relatives aux limites séparatives.
- Lorsqu'une parcelle est située à l'angle de deux voies, l'alignement est déterminé uniquement en fonction de la limite de propriété qui donne l'accès à la parcelle. L'autre voie sera considérée comme une limite séparative.
- Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.

2.1.4. Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

Des recommandations sur ce thème sont détaillées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur l'énergie.

2.1.5. Hauteur des constructions

1. Dispositions générales

1.1. Bande de constructibilité

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

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

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

Les constructions de second rang sont définies dans le chapitre « dispositions générales ».

1.2. Règles de hauteur dans la bande de constructibilité principale

1.2.1. Les règles applicables

Les constructions doivent s'inscrire dans les règles de gabarit et de hauteur tels que décrits dans les définitions générales.

La hauteur maximale est fixée à :

Secteur	UD
Hauteur de façade	9 m
Hauteur au sommet de la construction	15 m

1.2.2. Dispositions alternatives

Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être imposée ou autorisée pour respecter le gabarit général de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.

Lorsqu'il existe une plusieurs constructions implantées sur les parcelles adjacentes et lorsque le gabarit général de la rue le permet, les constructions nouvelles ou surélevées pourront présenter le même gabarit que la construction implantée sur la parcelle contiguë.

1.3. Règles de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

Pour les constructions de second rang définies dans le chapitre « dispositions générales », les règles de hauteur sont identiques à celles de la bande de constructibilité principale lorsque celle-ci est déjà bâtie par une construction autre qu'un garage ou une annexe.

La hauteur maximale au sommet de la construction ne peut dépasser 4,50 m lorsque la bande de constructibilité principale n'est pas construite.

2. Dispositions alternatives

Une augmentation de la hauteur peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

3. Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme) : cf article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

2.2.1. Aspect extérieur des constructions

1. Aspect général

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit s'harmoniser avec la topographie de la voie. En particulier, le niveau du plancher bas doit tenir compte de l'altitude de la voie, comme point de référence. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : l'implantation devra tenir compte du niveau de la rue en tant que point de référence.

2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Les transformations de façade doivent respecter les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les volumes, les rythmes verticaux et horizontaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Matériaux

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

La pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdite pour les immeubles ou les parties d'immeubles en pierres ou en briques.

Les éléments de décors structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements…) seront maintenus et mis en valeur.

Ravalement et couleurs

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

– L'environnement direct de l'immeuble ;

– La surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

La couleur des matériaux de recouvrement devra s'harmoniser avec l'environnement urbain en excluant les teintes du blanc et du crème.

3. Couvertures, toitures

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

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, de manière à ce qu'ils soient inclus dans le volume enveloppe du bâtiment.

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

Une toiture à deux pans peut être imposée pour respecter le gabarit général sur la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.

Concernant les installations d'équipements de production d'énergie renouvelable, se référer à l'article 2.2.4. du présent chapitre.

4. Ouvertures, huisseries

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

5. Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures, remarquables et ordinaires (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2.2. Prescriptions ou recommandations complémentaires concernant les constructions patrimoniales (identification à l'annexe graphique patrimoniale)

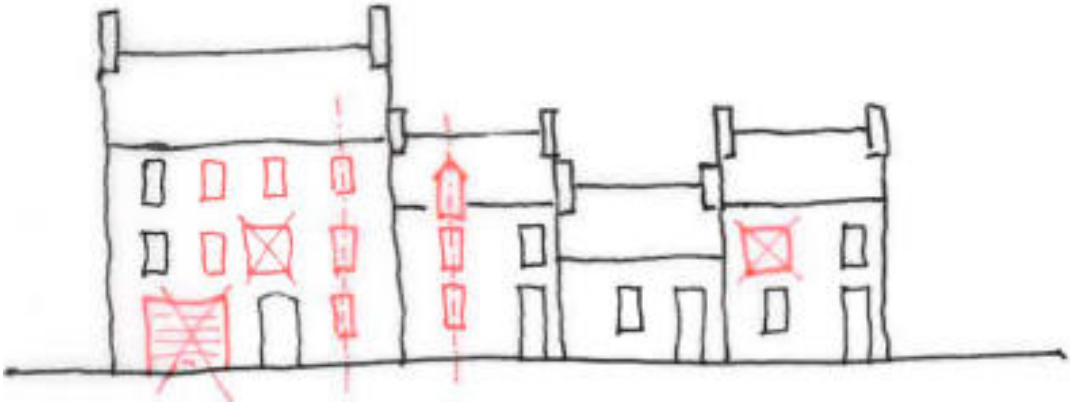
1. Façades

Concernant l'ensemble des constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires), l'ordonnancement des façades sur rue sera conservé, les proportions des baies maintenues.

Il est proscrit de créer une nouvelle porte de garage au rez-de-chaussée.

Les bouches de ventilation de chauffage de type « ventouses » en façade devront faire l'objet d'une bonne intégration.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), l'ordonnancement des façades sera également à préserver sur les façades à l'arrière. Une attention particulière sera portée aux dimensions et au positionnement des ouvertures, comme illustré ci-dessous.



Concernant les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), la pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdit.

Concernant les constructions patrimoniales ordinaires et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), la pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdite pour les façades en pierres ou en briques.

2. Couvertures

Les lucarnes seront axées sur les trumeaux ou sur les baies. Elles pourront être établies selon les modèles traditionnels locaux ou plus contemporains.

Les fenêtres de toit seront axées sur les trumeaux ou sur les baies, de proportion verticale (plus haute que large) avec pose encastrée.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les gouttières et descentes d'eau pluviales seront en zinc, dauphin en fonte, ou dans le matériau d'origine.

Concernant les installations d'équipements de production d'énergie renouvelable, se référer à l'article 2.2.4. du présent chapitre.

3. Menuiseries

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les éléments de second œuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés par des matériaux d'origine. Des doubles fenêtres pourront être autorisées pour des questions thermiques et / ou phoniques.

2.2.3. Aménagement des abords des constructions

1. Bâtiments annexes

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

2. Clôtures

La hauteur des clôtures sur la voie publique et en limite séparative, doit correspondre à la hauteur des clôtures voisines sans excéder 1,60 m sur la voie publique et 2 m en limite séparative, excepté pour les murs en pierres ou grille en fer forgé dépassant 2 m et présentant une qualité architecturale dont la restauration est encouragée.

En limite avec l'espace public, les clôtures devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut surmonté de grille ;
- Soit d'une haie vive d'essences variées locales. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite ;
- D'un mur en pierres ;

Les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC, sont proscrits.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes aux lettres etc…., doivent être intégrés harmonieusement à la clôture.

Pour les clôtures en limites séparatives, les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC sont proscrits. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), de planches ou panneaux de bois à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), de planches ou de panneaux de bois à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;

- Soit d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois ou d'un dispositif naturel (brande de bruyère, canisses de bambous ou d'osier…) doublé d'une haie vive d'essences locales variées. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite ;

- Soit d'un mur s'il prolonge le bâti, s'il présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;

Les clôtures végétales existantes seront préservées ou remplacées en cas de mauvais état sanitaire.

Pour les nouvelles clôtures en limite séparative, les soubassements devront prévoir des passages pour la faune.

Les murs de soutènement sont admis, ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures.

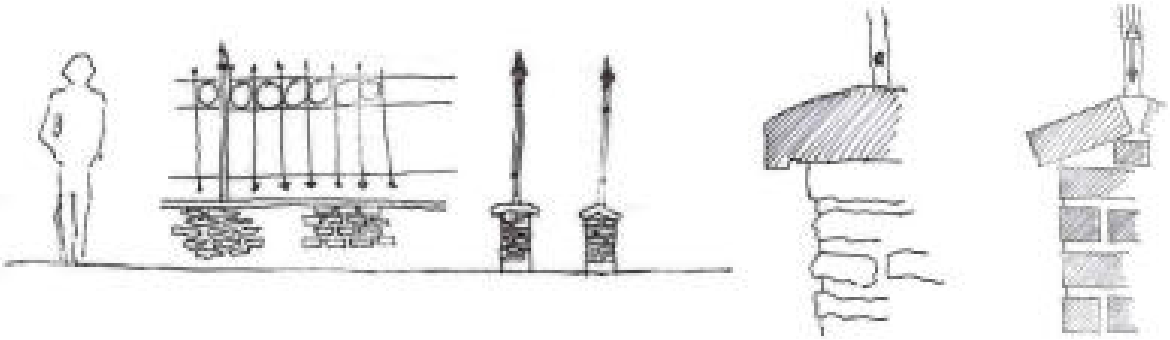
3. Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à l'usage des constructions (ex : installations techniques), ou pour des règles de sécurité particulières. En particulier, des clôtures peuvent être autorisées ou adaptées pour la sécurité des personnes.

Sur les voies publiques ou en limite séparatives, les murs en pierres ou grilles en fer forgé dépassant 2 m et présentant une qualité architecturale seront restaurés.

Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies, la hauteur maximale de clôture sur voie publique s'applique uniquement à la limite de propriété donnant accès à la parcelle. Il sera admis une hauteur de 2 m sur les autres limites.

Pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les nouvelles clôtures sur voie et emprise publique doivent être édifiées en pierres ou en briques, de façon qualitative, surmontées d'éléments en ferronnerie. Leurs dessins et modénatures doivent être dessinés selon les modèles de clôtures alentours, formant le paysage urbain proche. Des prescriptions spécifiques concernent la conservation et/ou reconstruction : cf article 12 des dispositions générales.



4. Locaux et équipements techniques

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

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

2.2.4. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée.

Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques…) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site, notamment lorsque les dispositifs de production d'énergie solaire seront posés au sol.

Les dispositifs de production d'énergie solaire devront être réalisés sur les constructions.

Cependant, dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie sur les constructions, ces dispositifs pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé, de 1,80 m.

Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

La pose de dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Leur installation devra être privilégiée à l'arrière des constructions ou sur les bâtiments annexes.

Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

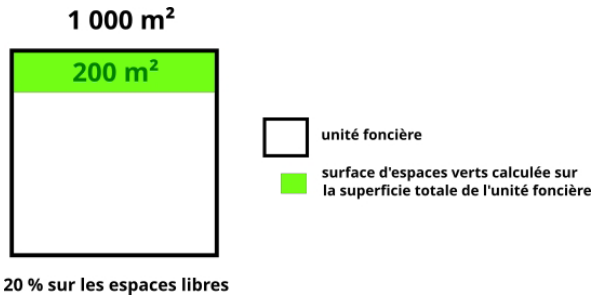
2.3.1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces perméables paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les espaces libres non bâtis ou les espaces communs doivent comporter au minimum 20 % d'espaces verts, calculés par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, sauf impossibilité technique ou architecturale justifiée.



Cette règle s'applique lorsque le projet concerne :

- au moins 10 logements, ou
- une construction créant plus de 100 m² de surface de plancher

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les dispositions suivantes s'appliquent cumulativement :

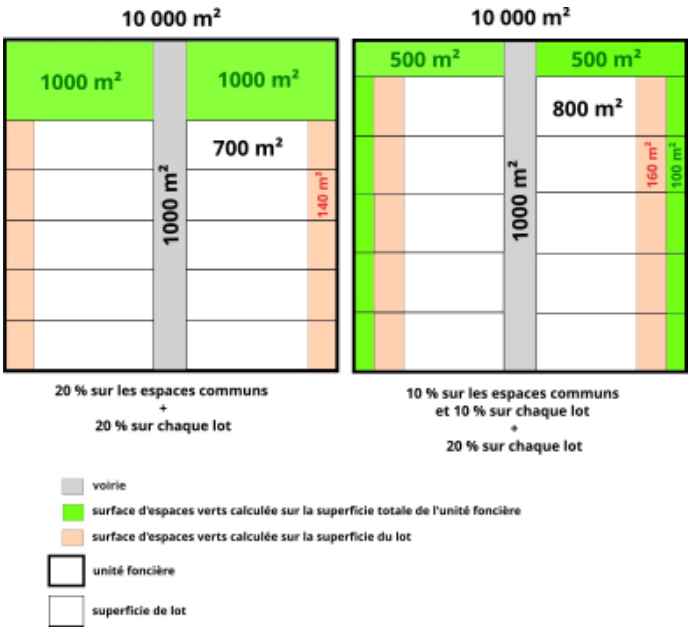
- Les espaces verts doivent représenter au minimum 20 % de la superficie totale de l'unité foncière de l'opération. Cette exigence peut être satisfaite soit intégralement sur les espaces communs, soit pour

moitié au minimum sur les espaces communs, le reste étant réparti sur les différents lots.

De plus,

• chaque lot doit comporter une surface minimale d'espaces verts correspondant à 20 % de sa superficie.

Exemple de répartition des espaces verts:



Les surfaces de stationnement en pavés à joints enherbés, alvéoles végétalisées (ect..), ne sont pas comptées comme espaces verts dès lors qu'elles sont utilisées pour stationner ou circuler.

2.3.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan, sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R421-23 et suivants.

Ces dispositions sont précisées à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

2.3.3. Haies, boisements, arbres isolés à préserver

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

La réglementation préservant ces arbres et espaces boisés est détaillée à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

Au-delà de cette prise en compte des arbres identifiés, tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

2.3.4. Aires de stationnement

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

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

Pour les opérations ou constructions nécessitant la réalisation de 5 places de stationnements ou plus, les espaces de stationnements seront conçus uniquement avec des matériaux perméables (ex : dalles alvéolaires, béton désactivé alvéolé, béton poreux, résine drainante…)

2.4. Stationnement

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

1. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 12,5 m² (2,5 m * 5 m).

En cas d'extension, seules seront prises en compte, pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). On ne prend en compte que les places additionnelles engendrées par cette extension.

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâti existant, avec ou sans changement de destination, avec ou sans création de logement, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire en cas d'impossibilité technique et architecturale.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un environnement immédiat du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

L'impossibilité technique ou architecturale concernent uniquement les cas suivants :

- Les contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique, la présence de réseaux ou canalisations structurants ;
- L'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel ou technologique ;
- Les contraintes architecturales liées aux servitudes patrimoniales (abords MH, SPR…)

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

2. Normes à respecter

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

Il est exigé :

2.1 Pour les constructions appartenant à la destination « habitation »

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un

minimum d'une place par logement ;

- Pour les constructions de 10 logements (ou plus) et présentant un gabarit supérieur à R+2 niveaux (compris les niveaux en attique), la totalité des places à réaliser sont imposées en sous-sol ou semi-enterrés, pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ;

- Pour les constructions de 10 logements (ou plus) et présentant un gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux (y compris les niveaux en attique), 50 % des places de stationnements au minimum sont imposées en sous-sol, semi-enterrés ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ;

Les autres places de stationnements pourront être réalisées en aérien, sous réserve de présenter une qualité d'intégration paysagère.

- Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, des règles spécifiques sont appliquées pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, définis par la loi n° 98- 657 du 29 juillet 1998 : une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L151-34 du code de l'urbanisme sont situés à moins de cinq cents mètres d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

2.2 Pour les constructions appartenant à la sous-destination « bureau »

- Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher créée.

En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

2.3 Pour les constructions appartenant à la destination « activités des secteurs secondaires ou tertiaire », à l'exception de la sous-destination « bureau »

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher créée.

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

2.4 Pour les constructions appartenant à la destination « commerces et activités de services »

2.4.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :

Pour les activités créant une surface de plancher supérieure à 100 m², une place de stationnement par tranche complète de 60 m².

En dessous de ces surfaces de plancher, aucune place n'est exigée.

2.4.2. Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique (Hôtels, gîtes et chambres d'hôtes) :

Une place de stationnement par chambre.

2.5 Autres cas

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers sur la base d'une étude justificative.

2.4.2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

La création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'applique à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (*pour l'application du II du R113 14)*

Il peut être dérogé à l'obligation d'installation de stationnement vélo :

- lorsqu'aucun espace permettant le stationnement sécurisé des vélos n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité ;

- lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation d'un espace vélo interdirait le respect des obligations minimales établies par le plan local d'urbanisme.

(Art. R113-17 du CCH)

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit être compatible avec cette dernière.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

3.2. Desserte par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les règles relatives au zonage pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'imposent sur l'ensemble du territoire.

Les aménagements, travaux et constructions exclus de l'application du zonage pluvial, doivent privilégier l'infiltration de l'eau dans le sol sur des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions et/ou la réalisation d'une surverse sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue, espaces verts...) des eaux pluviales est possible, en accord avec le service gestionnaire.

Les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales, conformément aux dispositions prévues à l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, pourront être admises en accord avec le service gestionnaire, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télécommunication, éclairage public…)

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage,

conformément aux dispositions de l'article L332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Conformément à l'article L111-5-2 du Code de l'Habitation et de la Construction, toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

ZONE UE

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

Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur.

Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone.

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

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

La zone UE comprend un secteur indicé (z) qui couvre le SPR.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivants sont admis sous conditions :

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 7 et 8 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

2- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la protection des cours d'eau, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 9 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

3- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à l'encadrement des activités commerciales, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

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

5- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

6- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement.

7- La construction de bâtiments annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, cellier…), sous réserve de ne pas dépasser une annexe par logement pour les annexes non accolées à la construction principale.

8- Les installations classées non visées à l'article 1.1.2, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour

les rendre compatibles avec le milieu environnant.

9- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

10 – Dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations ou travaux devront être compatibles avec la vocation de la zone et les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

Si l'urbanisation de la zone concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation s'effectue par une succession d'opérations et/ou de constructions, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, ni compromettre la réalisation de l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivants :

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

2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

3- Les installations classées soumises à autorisation.

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

5- Le camping hors terrains aménagés.

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

7- Les exhaussements et affouillements non liés aux travaux de constructions.

8 – Les constructions appartenant à la destination « exploitation agricole ou forestière »

1.1.3. Mixité fonctionnelle

Des dispositions spécifiques définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement sont prévues pour la préservation et l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale dans le centre-ville et les pôles commerciaux de quartiers identifiés sur le document graphique.

SECTION - 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux cours d'eau

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

En secteur UE, l'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- Pour la préservation d'un élément architectural ou ensemble végétal de qualité ;
- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain, sans toutefois restreindre le retrait existant par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement différent, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- En cas de contraintes topographiques importantes.

Dans le secteur UE(z) les règles du SPR s'appliquent.

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

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

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

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

Des dispositions spécifiques sont prévues dans les dispositions générales du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,90 m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 7° ;
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,30 m ;
- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain, sans toutefois restreindre le retrait existant par rapport à la limite séparative ;
- Pour les piscines non couvertes ou celles dont la couverture n'excède pas 1 m de hauteur.

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

2.1.3. Dispositions alternatives aux articles 2.1.1 et 2.1.2

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant (largeur inférieure ou égale à 4 m) pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée, l'implantation de la construction sera seulement appréciée qu'au regard des règles relatives aux limites séparatives.
- Lorsqu'une parcelle est située à l'angle de deux voies, l'alignement est déterminé uniquement en fonction

de la limite de propriété qui donne l'accès à la parcelle. L'autre voie sera considérée comme une limite séparative.

- Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

2.1.4. Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

Des recommandations sur ce thème sont détaillées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur l'énergie.

2.1.5. Hauteur des constructions

1. Règles de hauteur

Les règles applicables

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit et les règles de hauteur tels que décrits dans les définitions générales.

La hauteur maximale est fixée à :

Secteur	UEa et UEb	UEc	UEd
Hauteur de façade	6 m	9 m	12 m
Hauteur au sommet de la construction	10 m	13 m	18 m

2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions au sommet de la construction ne peut dépasser 4,50 m.

3. Dispositions alternatives

Une augmentation de la hauteur peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

4. Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme) : cf article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

5. En UE indicée (z)

En secteur UEz (SPR), les règles appliquées sont celles du SPR.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

existante et les constructions voisines.

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

2.2.1. Aspect extérieur des constructions en zone UE

1. Aspect général

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit s'harmoniser avec la topographie de la voie. En particulier, le niveau du plancher bas doit tenir compte de l'altitude de la voie, comme point de référence. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : l'implantation devra tenir compte du niveau de la rue en tant que point de référence.

2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Les transformations de façade doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les volumes, les rythmes verticaux et horizontaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Matériaux

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

La pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdite pour les immeubles ou les parties d'immeubles en pierres ou en briques.

Les éléments de décors structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements…) seront maintenus et mis en valeur.

Ravalement et couleurs

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

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

La couleur des matériaux de recouvrement devra s'harmoniser avec l'environnement urbain en excluant les teintes du blanc et du crème.

3. Couvertures, toitures

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

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, de manière à ce qu'ils soient inclus dans le volume enveloppe du bâtiment.

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

Une toiture à deux pans peut être imposée pour respecter le gabarit général de la rue, de façon à créer une suite

homogène de constructions.

4. Ouvertures, huisseries

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

5. Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures et remarquables et ordinaires (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

6. En UE indicée (z)

En secteur UEz (SPR), les règles appliquées sont celles du SPR.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions en zone UE indicée (z)

Les règles appliquées sont celles du SPR.

2.2.3. Prescriptions ou recommandations complémentaires concernant les constructions patrimoniales (identification à l'annexe graphique patrimoniale)

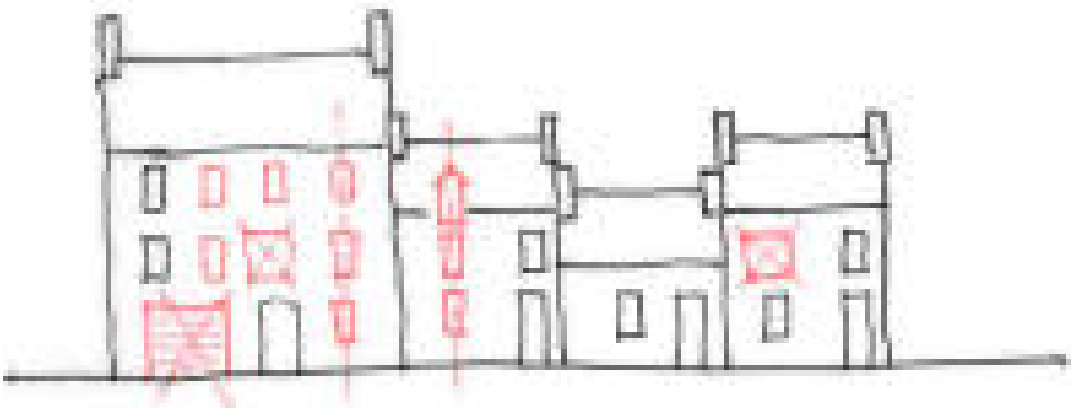
1. Façades

Concernant l'ensemble des constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires), l'ordonnancement des façades sur rue sera conservé, les proportions des baies maintenues.

Il est proscrit de créer une nouvelle porte de garage au rez-de-chaussée.

Les bouches de ventilation de chauffage de type « ventouses » en façade devront faire l'objet d'une bonne intégration.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), l'ordonnancement des façades sera également à préserver sur les façades à l'arrière. Une attention particulière sera portée aux dimensions et au positionnement des ouvertures, comme illustré ci-dessous.



Concernant les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), la pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdit.

Concernant les constructions patrimoniales ordinaires et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), la pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdite pour les façades en pierres ou en briques.

2. Couvertures

Les lucarnes seront axées sur les trumeaux ou sur les baies. Elles pourront être établies selon les modèles traditionnels locaux ou plus contemporains.

Les fenêtres de toits seront axées sur les trumeaux ou sur les baies, de proportion verticale (plus haute que large) avec pose encastrée.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les gouttières et descentes d'eau pluviales seront en zinc, dauphin en fonte, ou dans le matériau d'origine.

Concernant les dispositifs d'énergie renouvelable, se référer à l'article 2.2.5. du présent chapitre.

3. Menuiseries

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les éléments de second œuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés par des matériaux d'origine. Des doubles fenêtres pourront être autorisées pour des questions thermiques et / ou phoniques.

2.2.4. Aménagement des abords des constructions

1. Bâtiments annexes

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

2. Clôtures

La hauteur des clôtures sur la voie publique et en limite séparative, doit correspondre à la hauteur des clôtures voisines sans excéder 1,50 m sur la voie publique et 2 m en limite séparative, excepté pour les murs en pierre ou grille en fer forgé dépassant 2 m et présentant une qualité architecturale dont la restauration est encouragée.

En limite avec l'espace public, les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC sont proscrits.

Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur s'il prolonge le bâti, s'il présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- Soit d'un mur en pierres ;
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de planches en bois ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), doublé d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives : les imitations de matériaux naturels, composites et PVC sont proscrits.

Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), de planches ou de panneaux de bois à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), de planches ou de panneaux de bois à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- Soit d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois ou d'un dispositif naturel (brande de bruyère, canisses de bambous ou d'osier…) doublé d'une haie vive d'essences locales variées. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite ;
- Soit d'un mur s'il prolonge le bâti, s'il présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;

- Ces clôtures végétales existantes seront préservées ou remplacées en cas de mauvais état sanitaire.

Pour les nouvelles clôtures en limite séparative, les soubassements devront prévoir des passages pour la faune.

Les murs de soutènement sont admis, ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures.

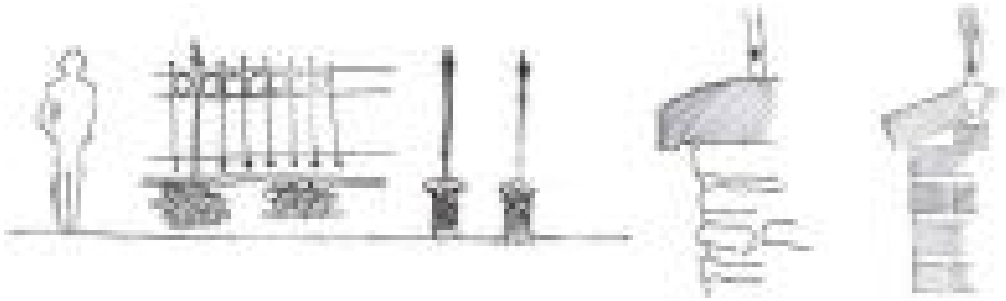
3. Dispositions alternatives

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

Sur les voies publiques ou en limite séparative, les murs en pierres ou grilles en fer forgé dépassant 2 m et présentant une qualité architecturale seront restaurés.

Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies, la hauteur maximale de clôture sur voie publique s'applique uniquement à la limite de propriété donnant accès à la parcelle. Il sera admis une hauteur de 2 m sur les autres limites.

Pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les nouvelles clôtures sur voie et emprise publique doivent être édifiées en pierres ou en briques, de façon qualitative, surmontées d'éléments en ferronnerie. Leurs dessins et modénatures doivent être dessinés selon les modèles de clôtures alentours, formant le paysage urbain proche. Des prescriptions spécifiques concernent la conservation et/ou reconstruction : cf article 12 des dispositions générales.



4. Locaux et équipements techniques

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

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

2.2.5. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée.

Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques…) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site, notamment lorsque les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire seront posés au sol.

Les dispositifs de production d'énergie solaire devront être réalisés sur les constructions.

Cependant, dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie sur les constructions, ces dispositifs pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé, de 1,80 m.

Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité

paysagère du site.

La pose de dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Leur installation devra être privilégiée à l'arrière des constructions ou sur les bâtiments annexes.

Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

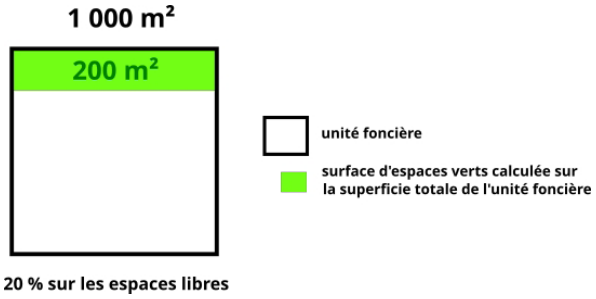
2.3.1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces perméables paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les espaces libres non bâtis ou les espaces communs doivent comporter au minimum 20 % d'espaces verts, calculés par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, sauf impossibilité technique ou architecturale justifiée.



Cette règle s'applique lorsque le projet concerne :

- au moins 10 logements, ou
- une construction créant plus de 100 m² de surface de plancher

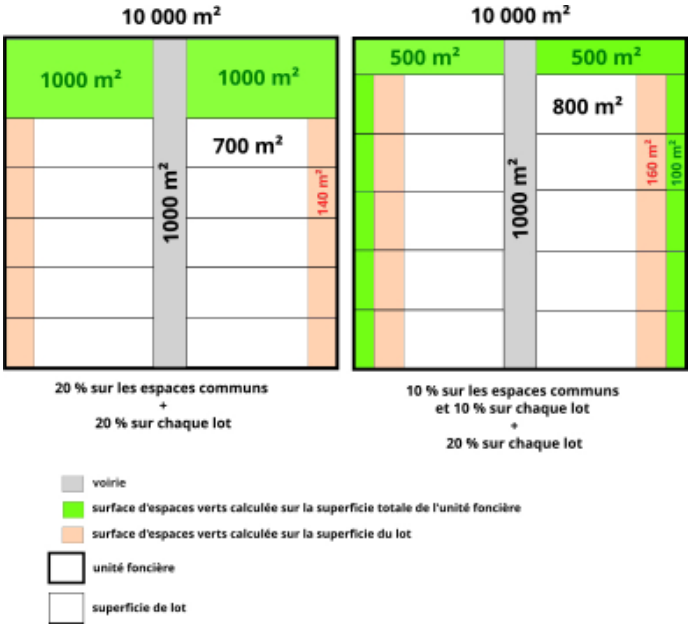
Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les dispositions suivantes s'appliquent cumulativement :

- Les espaces verts doivent représenter au minimum 20 % de la superficie totale de l'unité foncière de l'opération. Cette exigence peut être satisfaite soit intégralement sur les espaces communs, soit pour moitié au minimum sur les espaces communs, le reste étant réparti sur les différents lots.

  De plus,

- chaque lot doit comporter une surface minimale d'espaces verts correspondant à 20 % de sa superficie.

Exemple de répartition des espaces verts:



Les surfaces de stationnement en pavés à joints enherbés, alvéoles végétalisées (ect..), ne sont pas comptées comme espaces verts dès lors qu'elles sont utilisées pour stationner ou circuler.

2.3.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan, sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R421-23 et suivants.

Ces dispositions sont précisées dans l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

2.3.3. Haies, boisements, arbres isolés à préserver

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

La réglementation préservant ces arbres et espaces boisés est détaillée à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

Au-delà de cette prise en compte des arbres identifiés, tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

2.3.4. Aires de stationnement

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

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

Pour les opérations ou constructions nécessitant la réalisation de 5 places de stationnements ou plus, les espaces de stationnements seront conçus uniquement avec des matériaux perméables (ex : dalles alvéolaires, béton désactivé alvéolé, béton poreux, résine drainante…).

2.4. Stationnement

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

1. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 12,5 m² (2,5 m * 5 m).

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâti existant, avec ou sans changement de destination, avec ou sans création de logement, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire en cas d'impossibilité technique et architecturale.

En cas d'extension, seules seront prises en compte, pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). On ne prend en compte que les places additionnelles engendrées par cette extension.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un environnement immédiat du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

L'impossibilité technique ou architecturale concernent uniquement les cas suivants :

- Les contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique, la présence de réseaux ou canalisations structurants ;
- L'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel ou technologique ;
- Les contraintes architecturales liées aux servitudes patrimoniales (abords MH, SPR…)

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

2. Normes à respecter

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

2.1 Pour les constructions appartenant à la destination « habitation »

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les constructions de 10 logements (ou plus) et présentant un gabarit supérieur à R+2 niveaux (compris les niveaux en attique), la totalité des places à réaliser sont imposées en sous-sol ou semi-enterrés, pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ;
- Pour les constructions de 10 logements (ou plus) et présentant un gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux

(y compris les niveaux en attique), 50 % des places de stationnements au minimum sont imposées en sous-sol, semi-enterrés ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ;

Les autres places de stationnements pourront être réalisées en aérien, sous réserve de présenter une qualité d'intégration paysagère.

- Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, des règles spécifiques sont appliquées pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, définis par la loi n° 98- 657 du 29 juillet 1998 : une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L151-34 du code de l'urbanisme sont situés à moins de cinq cents mètres d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

2.2 Pour les constructions appartenant à la sous-destination « bureau »

- Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher créée.

En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

2.3 Pour les constructions appartenant à la destination « activités des secteurs secondaires ou tertiaire » à l'exception de la sous-destination « bureau »:

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher créée.

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

2.4 Pour les constructions appartenant à la destination « commerces et activités de services »

2.4.1._Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :

Pour les activités créant une surface de plancher supérieure à 100 m², une place de stationnement par tranche complète de 60 m².

En dessous de ces surfaces de plancher, aucune place n'est exigée.

2.4.2. Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique (Hôtels, gîtes et chambres d'hôtes) :

Une place de stationnement par chambre.

2.5 Autres cas

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers sur la base d'une étude justificative.

2.4.2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

La création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'applique à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;

- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;

- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Catégories de bâtiments	**Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés**	**Cyclistes visés**	**Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos**
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (*pour l'application du II du R113 14)*

Il peut être dérogé à l'obligation d'installation de stationnement vélo :

- lorsqu'aucun espace permettant le stationnement sécurisé des vélos n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité ;

- lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation d'un espace vélo interdirait le respect des obligations minimales établies par le plan local d'urbanisme.

(Art. R113-17 du CCH)

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit être compatible avec cette dernière.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

3.2. Desserte par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les règles relatives au zonage pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'imposent sur l'ensemble du territoire.

Les aménagements, travaux et constructions exclus de l'application du zonage pluvial, doivent privilégier l'infiltration de l'eau dans le sol sur des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions et/ou la réalisation d'une surverse sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue, espaces verts...) des eaux pluviales est possible, en accord avec le service gestionnaire.

Les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales, conformément aux dispositions prévues à l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, pourront être admises en accord avec le service gestionnaire, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télécommunication, éclairage public…)

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Conformément à l'article L111-5-2 du Code de l'Habitation et de la Construction, toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

ZONE UO

La zone UO concerne les secteurs de projets, qu'ils soient en extension urbaine ou en renouvellement urbain. C'est un secteur à vocation résidentielle où peuvent être accueillis des activités de commerces de proximité, bureaux, services, équipements publics. Pour être urbanisée la zone UO doit faire l'objet d'un projet d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement.

La zone UO regroupe deux secteurs, UOa et UOb qui se distinguent seulement par les hauteurs maximales autorisées et par les typologies de clôtures autorisées.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

De manière générale, la zone UO admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivants sont admis sous conditions :

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 7 et 8 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

2- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la protection des cours d'eau, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 9 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

3- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à l'encadrement des activités commerciales, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

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

5- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 12 du chapitre « dispositions générales » du présent règlement.

6- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement.

7- Les installations classées non visées à l'article 1.1.2, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

8 – Dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations ou travaux devront être compatibles avec la vocation de la zone et les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

Si l'urbanisation de la zone concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation s'effectue par une succession d'opérations et/ou de constructions, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, ni compromettre la réalisation de l'orientation d'aménagement et de programmation

correspondante.

1.1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivants :

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

2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

3- Les installations classées soumises à autorisation.

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

5- Le camping hors terrains aménagés.

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

7- Les exhaussements et affouillements non liés aux travaux de constructions.

8 – Les constructions, installations ou travaux appartenant à la destination « exploitation agricole ou forestière »

1.1.3 Mixité fonctionnelle

Des dispositions spécifiques définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement sont prévues pour la préservation et l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale dans le centre-ville et les pôles commerciaux de quartiers identifiés sur le document graphique.

SECTION - 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux cours d'eau

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions annexes et piscines ;
- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain sans toutefois restreindre le retrait existant par rapport à l'alignement ;
- En cas de contraintes topographiques importantes.

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

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau non busé et identifié au document graphique.

Des dispositions spécifiques sont prévues dans les dispositions générales du présent règlement.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,90 m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,30 m ;
- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain, sans toutefois restreindre le retrait existant par rapport à la limite séparative ;
- Pour les piscines non couvertes ou celles dont la couverture n'excède pas 1 m de hauteur.

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

2.1.3 Dispositions alternatives aux articles 2.1.1 et 2.1.2

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant (largeur inférieure ou égale à 4 m) pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée, l'implantation de la construction sera seulement appréciée qu'au regard des règles relatives aux limites séparatives.
- Lorsqu'une parcelle est située à l'angle de deux voies, l'alignement est déterminé uniquement en fonction de la limite de propriété qui donne l'accès à la parcelle. L'autre voie sera considérée comme une limite séparative.
- Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

2.1.4 Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

Des recommandations sur ce thème sont détaillées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur l'énergie.

2.1.5 Hauteur des constructions

1. Règles de hauteur des constructions principales

1.1 Définition du gabarit

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit et les règles de hauteur tels que décrits dans les définitions générales.

1.2. Les règles applicables

La hauteur maximale est fixée à :

Secteur	UOa	UOb
Hauteur de façade	9 m	12 m
Hauteur au sommet de la construction	15 m	18 m

2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions au sommet de la construction ne peut dépasser 4,50 m.

3. Dispositions alternatives

Une augmentation de la hauteur peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

4. Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme) : cf article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

2.2.1. Aspect extérieur des constructions

1. Aspect général

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit s'harmoniser avec la topographie de la voie. En particulier, le niveau du plancher bas doit tenir compte de l'altitude de la voie, comme point de référence. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : l'implantation devra tenir compte du niveau de la rue en tant que point de référence.

2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Les transformations de façade doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les volumes, les rythmes verticaux et horizontaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Matériaux

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

proscrits.

La pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdite pour les immeubles ou les parties d'immeubles en pierres ou en briques.

Les éléments de décors structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements…) seront maintenus et mis en valeur.

Ravalement et couleurs

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

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

La couleur des matériaux de recouvrement devra s'harmoniser avec l'environnement urbain en excluant les teintes du blanc et du crème.

3. Couvertures, toitures

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

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, de manière à ce qu'ils soient inclus dans le volume enveloppe du bâtiment.

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

4. Ouvertures, huisseries

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

5. Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2.2. Prescriptions ou recommandations complémentaires concernant les constructions patrimoniales (identification à l'annexe graphique patrimoniale)

1. Façades

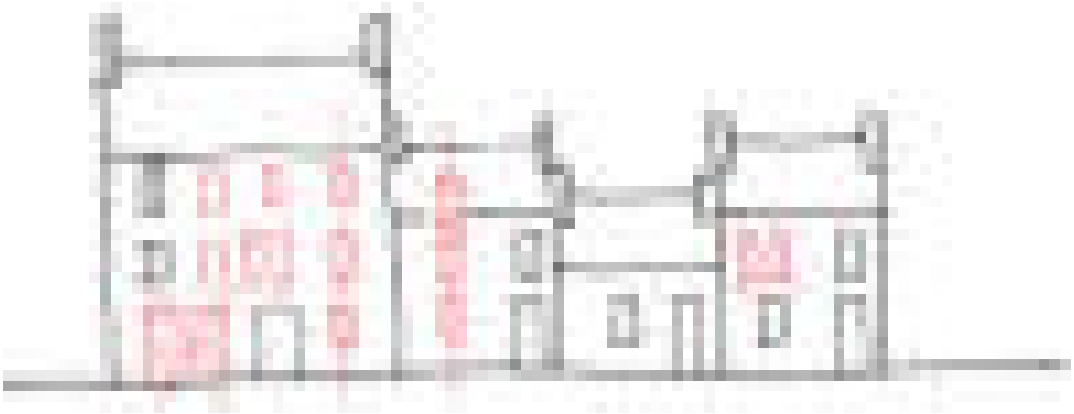
Concernant l'ensemble des constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires), l'ordonnancement des façades sur rue sera conservé, les proportions des baies maintenues.

Il est proscrit de créer une nouvelle porte de garage au rez-de-chaussée.

Les bouches de ventilation de chauffage de type « ventouses » en façade devront faire l'objet d'une bonne intégration.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), l'ordonnancement des façades sera également à préserver sur les façades à l'arrière. Une attention particulière sera portée aux dimensions et au positionnement des ouvertures, comme illustré

ci-dessous.



Concernant les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), la pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdit.

Concernant les constructions patrimoniales ordinaires et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), la pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdite pour les façades en pierres ou en briques.

2. Couvertures

Les lucarnes seront axées sur les trumeaux ou sur les baies. Elles pourront être établies selon les modèles traditionnels locaux ou plus contemporains.

Les fenêtres de toit seront axées sur les trumeaux ou sur les baies, de proportion verticale (plus haute que large) avec pose encastrée.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les gouttières et descentes d'eau pluviales seront en zinc, dauphin en fonte, ou dans le matériau d'origine.

Concernant les installations d'équipements de production d'énergie renouvelable, se référer à l'article 2.2.4. du présent chapitre.

3. Menuiseries :

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les éléments de second œuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés par des matériaux d'origine. Des doubles fenêtres pourront être autorisées pour des questions thermiques et / ou phoniques.

2.2.3. Aménagement des abords des constructions

1. Bâtiments annexes

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

2. Clôtures

<u>En secteur UOa</u>

La hauteur des clôtures sur la voie publique et en limite séparative, doit correspondre à la hauteur des clôtures voisines sans excéder 1,50 m sur la voie publique et 2 m en limite séparative, excepté pour les murs en pierres ou grilles en fer forgé dépassant 2 m et présentant une qualité architecturale dont la restauration est encouragée.

En limite avec l'espace public, les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC sont proscrits.

Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur s'il prolonge le bâti, s'il présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- Soit d'un mur en pierres ;
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de planches en bois ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), doublé d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives : les imitations de matériaux naturels, composites et PVC sont proscrits.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,60 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), de planches ou de panneaux de bois, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), de planches ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- Soit d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois ou d'un dispositif naturel (brande de bruyère, canisses de bambous ou d'osier…) doublé d'une haie vive d'essences locales variées. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite ;
- Soit d'un mur s'il prolonge le bâti, s'il présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;

Les clôtures végétales existantes seront préservées ou remplacées en cas de mauvais état sanitaire ;

Pour les nouvelles clôtures en limite séparative, les soubassements devront prévoir des passages pour la faune.

Les murs de soutènement sont admis, ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures.

<u>En secteur UOb</u>

La hauteur des clôtures sur la voie publique et en limite séparative, doit correspondre à la hauteur des clôtures voisines sans excéder 1,60 m sur la voie publique et 2 m en limite séparative, excepté pour les murs en pierres ou grilles en fer forgé dépassant 2 m et présentant une qualité architecturale dont la restauration est encouragée.

En limite avec l'espace public, les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC, sont proscrits.

Ces clôtures, devront être constituées soit :

- D'un mur en pierre ;
- D'un mur bahut surmonté de grille ;
- D'un mur bahut surmonté de planches de bois ;
- D'une clôture ouvragée à claire-voie ;
- D'une haie vive d'essences locales variées. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite ;

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes aux lettres etc..., doivent être intégrés harmonieusement à la clôture.

Pour les clôtures en limites séparatives, les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC sont proscrits. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive d'essences locales variées éventuellement doublé d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois ou d'un dispositif naturel (brande de bruyère, canisses de bambous ou d'osier...). La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite ;
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, qui présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le

paysage ;

- soit d'une clôture en planche de bois.

Les clôtures végétales existantes seront préservées ou remplacées en cas de mauvais état sanitaire.

Pour les nouvelles clôtures en limite séparative, les soubassements devront prévoir des passages pour la faune.

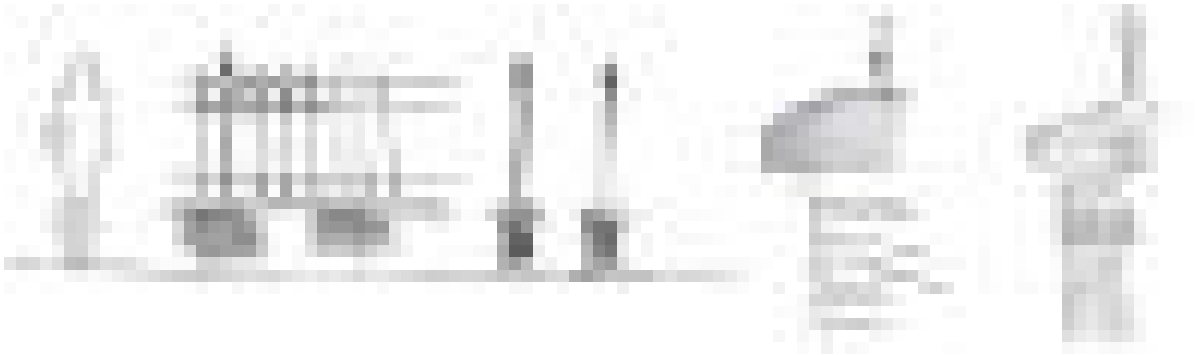
Les murs de soutènement sont admis, ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures.

3. Dispositions alternatives

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

Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies, la hauteur maximale de clôture sur voie publique s'applique uniquement à la limite de propriété donnant accès à la parcelle. Il sera admis une hauteur de 2 m sur les autres limites.

Pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques doivent être édifiées en pierres ou en briques, de façon qualitative, surmontées d'éléments en ferronnerie. Leurs dessins et modénatures doivent être dessinés selon les modèles de clôtures alentours, formant le paysage urbain proche. Des prescriptions spécifiques concernent la conservation et/ou la reconstruction : cf article 12 des dispositions générales.



4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.2.4. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée.

Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques…) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site, notamment lorsque les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire seront posés au sol.

Les dispositifs de production d'énergie solaire devront être réalisés sur les constructions.

Cependant, dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie sur les constructions, ces dispositifs pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé, de 1,80 m.

Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité

paysagère du site.

La pose de dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Leur installation devra être privilégiée à l'arrière des constructions ou sur les bâtiments annexes.

Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

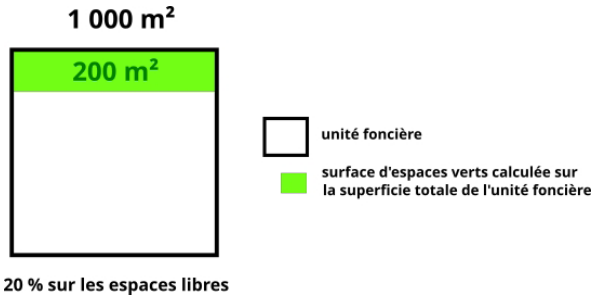
2.3.1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces perméables paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les espaces libres non bâtis ou les espaces communs doivent comporter au minimum 20 % d'espaces verts, calculés par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, sauf impossibilité technique ou architecturale justifiée.



Cette règle s'applique lorsque le projet concerne :

- au moins 10 logements, ou
- une construction créant plus de 100 m² de surface de plancher

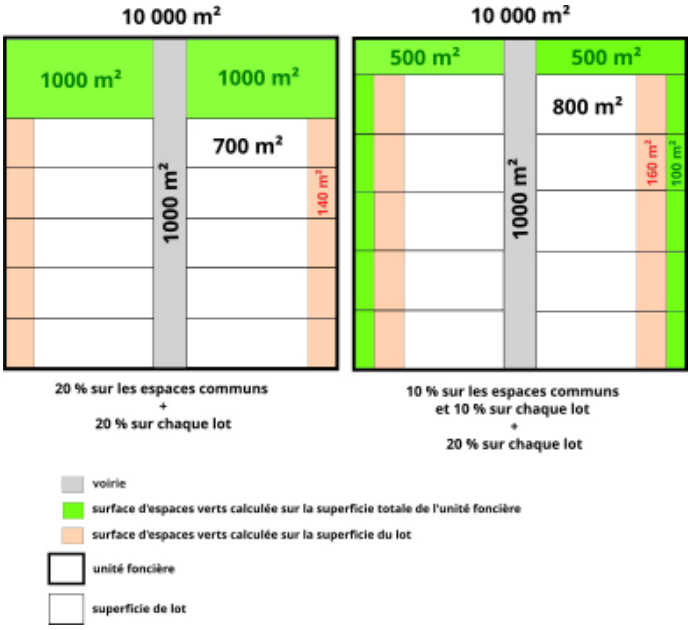
Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les dispositions suivantes s'appliquent cumulativement :

- Les espaces verts doivent représenter au minimum 20 % de la superficie totale de l'unité foncière de l'opération. Cette exigence peut être satisfaite soit intégralement sur les espaces communs, soit pour moitié au minimum sur les espaces communs, le reste étant réparti sur les différents lots.

  De plus,

- chaque lot doit comporter une surface minimale d'espaces verts correspondant à 20 % de sa superficie.

Exemple de répartition des espaces verts:



Les surfaces de stationnement en pavés à joints enherbés, alvéoles végétalisées (ect..), ne sont pas comptées comme espaces verts dès lors qu'elles sont utilisées pour stationner ou circuler.

2.3.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan, sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » au titre des articles 113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles 421-23 et suivants.

Ces dispositions sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement.

2.3.3. Haies, boisements, arbres isolés à préserver

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

La réglementation préservant ces arbres et espaces boisés est détaillée à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Au-delà de cette prise en compte des arbres identifiés, tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

2.3.4. Aires de stationnement

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

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

Pour les opérations ou constructions nécessitant la réalisation de 5 places de stationnements ou plus, les espaces de stationnements seront conçus uniquement avec des matériaux perméables (ex : dalles alvéolaires, béton désactivé alvéolé, béton poreux, résine drainante…).

2.4. Stationnement

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

1. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 12,5 m² (2,5 m * 5 m).

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâti existant, avec ou sans changement de destination, avec ou sans création de logement, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire en cas d'impossibilité technique et architecturale.

En cas d'extension, seules seront prises en compte, pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). On ne prend en compte que les places additionnelles engendrées par cette extension.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un environnement immédiat du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

L'impossibilité technique ou architecturale concernent uniquement les cas suivants :

- Les contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique, la présence de réseaux ou canalisations structurants ;
- L'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel ou technologique ;
- Les contraintes architecturales liées aux servitudes patrimoniales (abords MH, SPR…).

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

2. Normes à respecter

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

2.1 Pour les constructions appartenant à la destination « habitation »

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les constructions de 10 logements (ou plus) et présentant un gabarit supérieur à R+2 niveaux (compris les niveaux en attique), la totalité des places à réaliser sont imposées en sous-sol ou semi-enterrés, pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ;
- Pour les constructions de 10 logements (ou plus) et présentant un gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux

(y compris les niveaux en attique), 50 % des places de stationnements au minimum sont imposées en sous-sol, semi-enterrés ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ;

Les autres places de stationnements pourront être réalisées en aérien, sous réserve de présenter une qualité d'intégration paysagère.

- Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, des règles spécifiques sont appliquées pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, définis par la loi n° 98- 657 du 29 juillet 1998 : une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L151-34 du code de l'urbanisme sont situés à moins de cinq cents mètres d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

2.2 Pour les constructions appartenant à la sous-destination « bureau »

- Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher créée.

En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

2.3 Pour les constructions appartenant à la destination « activités des secteurs secondaires ou tertiaire » à l'exception de la sous-destination « bureau »:

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher créée.

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

2.4 Pour les constructions appartenant à la destination « commerces et activités de services »

2.4.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :

Pour les activités créant une surface de plancher supérieure à 100 m², une place de stationnement par tranche complète de 60 m².

En dessous de ces surfaces de plancher, aucune place n'est exigée.

2.4.2. Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique (Hôtels, gîtes et chambres d'hôtes) :

Une place de stationnement par chambre.

2.5 Autres cas

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers sur la base d'une étude justificative.

2.4.2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

La création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'applique à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;

- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;

- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Catégories de bâtiments	**Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés**	**Cyclistes visés**	**Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos**
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (*pour l'application du II du R113 14)*

Il peut être dérogé à l'obligation d'installation de stationnement vélo :

- lorsqu'aucun espace permettant le stationnement sécurisé des vélos n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité ;

- lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation d'un espace vélo interdirait le respect des obligations minimales établies par le plan local d'urbanisme.

(Art. R113-17 du CCH)

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit être compatible avec cette dernière.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

3.2. Desserte par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les règles relatives au zonage pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'imposent sur l'ensemble du territoire.

Les aménagements, travaux et constructions exclus de l'application du zonage pluvial, doivent privilégier l'infiltration de l'eau dans le sol sur des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions et/ou la réalisation d'une surverse sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue, espaces verts...) des eaux pluviales est possible, en accord avec le service gestionnaire.

Les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales, conformément aux dispositions prévues à l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, pourront être admises en accord avec le service gestionnaire, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télécommunication, éclairage public…)

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision

d'une desserte future.

Conformément à l'article L111-5-2 du Code de l'Habitation et de la Construction, toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

ZONE UA

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

Le secteur UAi correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales. Les activités commerciales y sont autorisées sous conditions.

Le secteur UAc couvre un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

Les occupations et utilisations du sol suivants sont admis sous conditions :

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 7 et 8 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

2- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la protection des cours d'eau, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 9 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

3- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à l'encadrement des activités commerciales, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement.

Les occupations et utilisations du sol suivants sont autorisées :

1- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires » ;

2- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;

3- En zone UAc, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services » sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre.

4- En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services » à l'exception des activités appartenant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre.

5- En zone UAi, pour les activités appartenant à la destination « commerces et activités de services » existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension et l'aménagement des activités existantes ou l'installation de nouvelles activités au sein de locaux commerciaux existants.

6 – Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés),

sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

7- L'aménagement et la remise en état des habitations existantes.

8- L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, selon les règles suivantes : extension limitée à une surface de plancher maximale de 50 m², dans une limite totale de 200 m² de surface de plancher (annexes non comprises).

9- La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve que :

- L'aspect ne dénature pas le caractère des lieux ;
- L'emprise au sol cumulée des constructions annexes* (sauf piscine) n'excède pas 50 m² ;
- L'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excède pas 50 m² ;
- Elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.

10- Les installations classées, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

11- Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :

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

1.1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

2- Les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article 1.1.1.

3- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, à l'exception de ceux visés à l'article 1.1.1.

4- En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux à usage de « commerces et activités de services » appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

5- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « exploitation agricole ou forestière » ;

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

7- Le camping hors terrains aménagés.

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

9- Les exhaussements et affouillements non liés aux travaux de constructions.

1.1.3. Mixité fonctionnelle

Des dispositions spécifiques définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement sont prévues pour la préservation et l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale dans le centre-ville et les pôles commerciaux de quartiers identifiés sur le document graphique.

SECTION - 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux cours d'eau

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

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

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions annexes et piscines,
- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain sans toutefois restreindre le retrait existant par rapport à l'alignement.
- En cas de contraintes topographiques importantes.
- Pour la préservation d'un élément architectural ou ensemble végétal de qualité.

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

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

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

Des dispositions spécifiques sont prévues dans les dispositions générales du présent règlement.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limite (sous réserve de la mise en place d'un mur coupe-feu) soit en respectant un retrait minimal de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 2,50 mètres peut être autorisée ou imposée pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux, des équipements spécifiques (tribunes, pylônes, etc.) et des parcs publics souterrains de stationnement, ainsi que les équipements de distribution.

2.1.3 Dispositions alternatives aux articles 2.1.1 et 2.1.2

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'une parcelle est située à l'angle de deux voies, l'alignement est déterminé uniquement en fonction de la limite de propriété qui donne l'accès à la parcelle. L'autre voie sera considérée comme une limite séparative.
- Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.

2.1.4 Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain (prise en compte de la topographie).

Des recommandations sur ce thème sont détaillées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur l'énergie.

2.1.5 Hauteur des constructions

1. Règles de hauteur des constructions principales

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

2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut dépasser 4,50 m au sommet de la construction.

3. Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme) : cf article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

2.2.1. Aspect extérieur des constructions

1. Aspect général

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, pourra être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

L'écriture architecturale mettra en évidence les diverses fonctions des bâtiments (halls industriels de stockage, atelier, bureaux, espace d'accueil de la clientèle…) afin d'éviter une uniformité des volumes et des façades.

2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seules sont autorisées les teintes soutenues pour les revêtements de façades et les toitures.

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

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

La pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdite pour les immeubles ou les parties d'immeubles en pierres ou en briques.

Les éléments de décors structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements…) seront maintenus et mis en valeur.

3. Couvertures, toitures

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, de manière à ce qu'ils soient inclus dans le volume enveloppe du bâtiment.

4. Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2.2. Prescriptions ou recommandations complémentaires concernant les constructions patrimoniales (identification à l'annexe graphique patrimoniale)

1. Façades

Concernant l'ensemble des constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires), l'ordonnancement des façades sur rue sera conservé, les proportions des baies maintenues.

Il est proscrit de créer une nouvelle porte de garage au rez-de-chaussée.

Les bouches de ventilation de chauffage de type « ventouses » en façade devront faire l'objet d'une bonne intégration.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), l'ordonnancement des façades sera également à préserver sur les façades à l'arrière. Une attention particulière sera portée aux dimensions et au positionnement des ouvertures, comme illustré ci-dessous.

Concernant les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), la pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdit.

2. Couvertures

Les lucarnes seront axées sur les trumeaux ou sur les baies. Elles pourront être établies selon les modèles traditionnels locaux ou plus contemporains.

Les fenêtres de toit seront axées sur les trumeaux ou sur les baies, de proportion verticale (plus haute que large) avec pose encastrée.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les gouttières et descentes d'eau pluviales seront en zinc, dauphin en fonte, ou dans le

matériau d'origine.

Concernant les équipements de production d'énergie renouvelable, se référer à l'article 2.2.4. du présent chapitre.

3. Menuiseries

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les éléments de second œuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés par des matériaux d'origine. Des doubles fenêtres pourront être autorisées pour des questions thermiques et / ou phoniques.

2.2.3- Aménagement des abords des constructions

1. Bâtiments annexes

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

2. Clôtures

La hauteur des clôtures sur la voie publique et en limite séparative, doit correspondre à la hauteur des clôtures voisines sans excéder 1,50 m sur la voie publique et 2 m en limite séparative, sauf en cas de contraintes liées à la sécurité du site.

En limite avec l'espace public, les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées et en retrait, d'une grille en panneaux soudées pouvant s'appuyer sur un mur bahut maçonné n'excédant pas 0,60 m de hauteur.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

En limite séparative, les clôtures seront composées de grilles en panneaux soudées pouvant s'appuyer sur un mur bahut maçonné n'excédant pas 0,60 m de hauteur éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales variées.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Pour les nouvelles clôtures en limite séparative, les soubassements devront prévoir des passages pour la faune.

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

Des écrans visuels (plantation ou palissade) seront réalisés autour des espaces de stockage.

Les murs de soutènement sont admis, ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures.

3. Locaux et équipements techniques

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

2.2.4. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée.

Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques…) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site, notamment lorsque les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire seront posés au sol.

Les dispositifs de production d'énergie solaire devront être réalisés sur les constructions.

Cependant, dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie sur les constructions, ces dispositifs pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé, de 1,80 m.

Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

La pose de dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Leur installation devra être privilégiée à l'arrière des constructions ou sur les bâtiments annexes.

Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces perméables paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les surfaces de stationnement en pavés à joints enherbés, alvéoles végétalisées (ect..), ne sont pas comptées comme espaces verts dès lors qu'elles sont utilisées pour stationner ou circuler.

2.3.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan, sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles 421-23 et suivants.

Ces dispositions sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement.

2.3.3. Haies, boisements, arbres isolés à préserver

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

La réglementation préservant ces arbres et espaces boisés est détaillée à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Au-delà de cette prise en compte des arbres identifiés, tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

2.3.4. Aires de stationnement

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

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

Pour les opérations ou constructions nécessitant la réalisation de 5 places de stationnements ou plus, les espaces de stationnements seront conçus uniquement avec des matériaux perméables (ex : dalles alvéolaires, béton désactivé alvéolé, béton poreux, résine drainante…)

2.4. Stationnement

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

1. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 12,5 m² (2,5 m * 5 m).

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâti existant, avec ou sans changement de destination, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire en cas d'impossibilité technique et architecturale.

En cas d'extension, seules seront prises en compte, pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). On ne prend en compte que les places additionnelles engendrées par cette extension.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un environnement immédiat du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

L'impossibilité technique ou architecturale concernent uniquement les cas suivants :

- Les contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique, la présence de réseaux ou canalisations structurants ;
- L'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel ou technologique ;
- Les contraintes architecturales liées aux servitudes patrimoniales (abords MH, SPR…).

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

2. Normes à respecter

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

2.1 Pour les constructions appartenant à la destination « habitation »

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ;

- Pour les constructions de 10 logements (ou plus) et présentant un gabarit supérieur à R+2 niveaux (compris les niveaux en attique), la totalité des places à réaliser sont imposées en sous-sol ou semi-enterrés, pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ;

- Pour les constructions de 10 logements (ou plus) et présentant un gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux (y compris les niveaux en attique), 50 % des places de stationnements au minimum sont imposées en sous-sol, semi-enterrés ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ;

Les autres places de stationnements pourront être réalisées en aérien, sous réserve de présenter une qualité d'intégration paysagère.

- Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, des règles spécifiques sont appliquées pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, définis par la loi n° 98- 657 du 29 juillet 1998 : une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L151-34 du code de l'urbanisme sont situés à moins de cinq cents mètres d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

2.2 Pour les constructions appartenant aux sous-destinations de bureaux

- Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher créée.

En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

2.3 Pour les constructions appartenant à la destination « activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher créée.

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

2.4 Pour les constructions appartenant à la destination « commerces et activités de services »

2.4.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :

Pour les activités créant une surface de plancher supérieure à 100 m², une place de stationnement par tranche complète de 60 m².

En dessous de ces surfaces de plancher, aucune place n'est exigée.

2.4.2. Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique (Hôtels, gîtes et chambres d'hôtes) :

Une place de stationnement par chambre ou par logement.

2.5 Autres cas

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers sur la base d'une étude justificative.

2.4.2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

La création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'applique à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	**Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos**
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement

Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (*pour l'application du II du R113 14)*

Il peut être dérogé à l'obligation d'installation de stationnement vélo :

- lorsqu'aucun espace permettant le stationnement sécurisé des vélos n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité ;

- lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation d'un espace vélo interdirait le respect des obligations minimales établies par le plan local d'urbanisme.

(Art. R113-17 du CCH)

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit être compatible avec cette dernière.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

3.2. Desserte par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les règles relatives au zonage pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'imposent sur l'ensemble du territoire.

Les aménagements, travaux et constructions exclus de l'application du zonage pluvial, doivent privilégier l'infiltration de l'eau dans le sol sur des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions et/ou la réalisation d'une surverse sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue, espaces verts...) des eaux pluviales est possible, en accord avec le service gestionnaire.

Les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales, conformément aux dispositions prévues à l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, pourront être admises en accord avec le service gestionnaire, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télécommunication, éclairage public…)

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Conformément à l'article L111-5-2 du Code de l'Habitation et de la Construction, toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

ZONE UG

La zone UG correspond à une zone urbaine spécifique qui accueille les constructions et installations des équipements d'intérêt collectif et services publics actuels ou en projet, et permet leur développement.

Elle comprend un secteur indicé (z) qui couvre le SPR.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivants sont admis sous conditions :

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 7 et 8 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

2- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la protection des cours d'eau, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 9 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

3- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à l'encadrement des activités commerciales, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement.

Les occupations et utilisations du sol suivants sont autorisés :

1- Les constructions, installations ou travaux appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

2- Les constructions, installations ou travaux appartenant à la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;

3- Les constructions, installations ou travaux appartenant aux sous-destinations « bureau » et « entrepôt », à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;

4 - Les constructions, installations ou travaux à usage d'hébergements collectifs appartenant à la sous-destination « hébergement » (résidences ou foyers avec services) ;

5 – Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

6 - L'aménagement et la remise en état des habitations existantes.

7- L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, selon les règles suivantes : extension limitée à une surface de plancher maximale de 50 m², dans une limite totale de 200 m² de surface de plancher (annexes non comprises).

8 - La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve :

- Que l'aspect ne dénature pas le caractère des lieux ;
- Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes* (sauf piscine) n'excède pas 50 m² ;
- Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excède pas 50 m² ;
- Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant

9 - Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

10- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

11- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

12- Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :

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

1.1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- Les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article 1.1.1.

2- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, à l'exception de ceux visés à l'article 1.1.1.

3- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « exploitation agricole ou forestière » ;

4- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces et d'activités de services, à l'exception de ceux visés à l'article 1.1.1.

5- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination « autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire », à l'exception de ceux visés à l'article 1.1.1.

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

7- Le camping hors terrains aménagés.

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

9- Les exhaussements et affouillements non liés aux travaux de constructions.

1.1.3 Mixité fonctionnelle

Article non réglementé

SECTION - 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux cours d'eau

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions annexes et piscines ;
- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain sans toutefois restreindre le retrait existant par rapport à l'alignement ;
- En cas de contraintes topographiques importantes.

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

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau non busé et identifié au document graphique.

Des dispositions spécifiques sont prévues dans les dispositions générales du présent règlement.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

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

2.1.3 Dispositions alternatives aux articles 2.1.1 et 2.1.2

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant (largeur inférieure ou égale à 4 m) pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée, l'implantation de la construction sera seulement appréciée qu'au regard des règles relatives aux limites séparatives.
- Lorsqu'une parcelle est située à l'angle de deux voies, l'alignement est déterminé uniquement en fonction de la limite de propriété qui donne l'accès à la parcelle. L'autre voie sera considérée comme une limite séparative.
- Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.

2.1.4 Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

Des recommandations sur ce thème sont détaillées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur l'énergie.

2.1.5 Hauteur des constructions

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit et les règles de hauteur tels que décrits dans les définitions générales.

1. Règles de hauteur des constructions principales

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

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

2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations ne peut dépasser 4,50 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

2.2.1. Aspect extérieur des constructions

1. Aspect général

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

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit s'harmoniser avec la topographie de la voie. En particulier, le niveau du plancher bas doit tenir compte de l'altitude de la voie, comme point de référence. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : l'implantation devra tenir compte du niveau de la rue en tant que point de référence.

2. Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

3. Clôtures

La hauteur des clôtures sur la voie publique et en limite séparative, doit correspondre à la hauteur des clôtures voisines sans excéder 1,50 m sur la voie publique et 2 m en limite séparative, sauf en cas de contraintes liées à la sécurité du site.

En limite avec l'espace public, les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées et en retrait, d'une grille en panneaux soudées pouvant s'appuyer sur un mur bahut maçonné n'excédant pas 0,60 m de hauteur.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

En limite séparative, les clôtures seront composées de grilles en panneaux soudées pouvant s'appuyer sur un mur bahut maçonné n'excédant pas 0,60 m de hauteur éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales variées.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Pour les nouvelles clôtures en limite séparative, les soubassements devront prévoir des passages pour la faune.

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

Des écrans visuels (plantation ou palissade) seront réalisés autour des espaces de stockage.

Les murs de soutènement sont admis, ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures.

2.2.2. Prescriptions ou recommandations complémentaires concernant les constructions patrimoniales (identification à l'annexe graphique patrimoniale)

1. Façades

Concernant l'ensemble des constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires), l'ordonnancement des façades sur rue sera conservé, les proportions des baies maintenues.

Il est proscrit de créer une nouvelle porte de garage au rez-de-chaussée.

Les bouches de ventilation de chauffage de type « ventouses » en façade devront faire l'objet d'une bonne intégration.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), l'ordonnancement des façades sera également à préserver sur les façades à l'arrière. Une attention particulière sera portée aux dimensions et au positionnement des ouvertures, comme illustré ci-dessous.

Concernant les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), la pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdit.

2. Couvertures

Les lucarnes seront axées sur les trumeaux ou sur les baies. Elles pourront être établies selon les modèles traditionnels locaux ou plus contemporains.

Les fenêtres de toit seront axées sur les trumeaux ou sur les baies, de proportion verticale (plus haute que large) avec pose encastrée.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les gouttières et descentes d'eau pluviales seront en zinc, dauphin en fonte, ou dans le

matériau d'origine.

Concernant les équipements de production d'énergie renouvelable, se référer à l'article 2.2.2. du présent chapitre.

3. Menuiseries

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les éléments de second œuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés par des matériaux d'origine. Des doubles fenêtres pourront être autorisées pour des questions thermiques et / ou phoniques.

2.2.3. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée.

Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques…) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site.

Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire se réaliseront obligatoirement sur les constructions.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire sur les constructions, les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre pas la qualité paysagère du site.

Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé de 1,80 m.

Pour les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la hauteur de ces dispositifs est limitée à 6 mètres, mesurée à partir du niveau d'implantation au sol (panneau déployé). Cette implantation doit en outre respecter la qualité paysagère et environnementale du site, qui ne doit en aucun cas être compromise.

Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

La pose de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

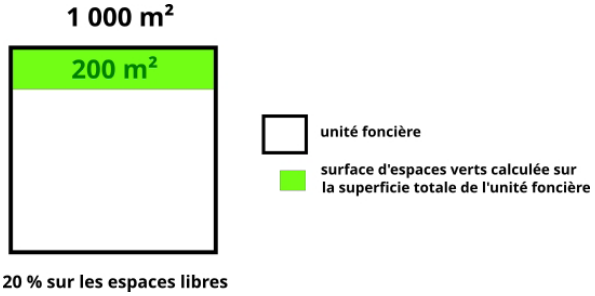
2.3.1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces perméables paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les espaces libres non bâtis ou les espaces communs doivent comporter au minimum 20 % d'espaces verts, calculés par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, sauf impossibilité technique ou architecturale justifiée.



Cette règle s'applique lorsque le projet concerne :

- au moins 10 logements, ou
- une construction créant plus de 100 m² de surface de plancher

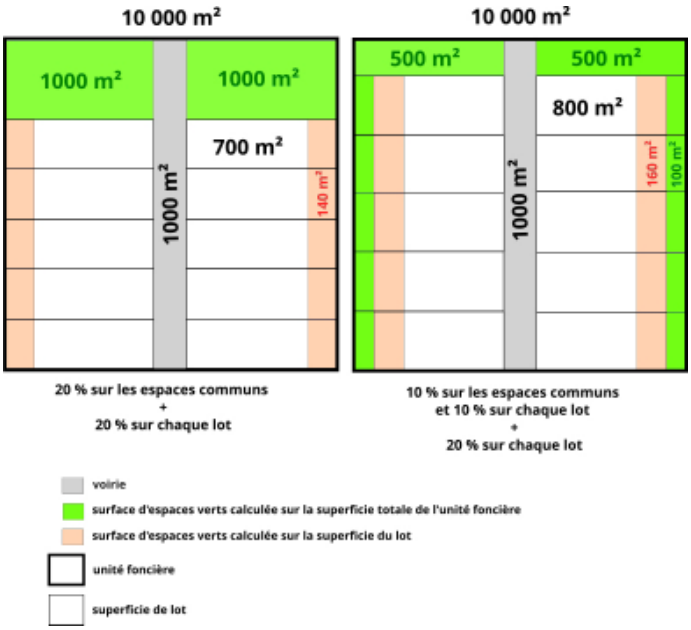
Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les dispositions suivantes s'appliquent cumulativement :

- Les espaces verts doivent représenter au minimum 20 % de la superficie totale de l'unité foncière de l'opération. Cette exigence peut être satisfaite soit intégralement sur les espaces communs, soit pour moitié au minimum sur les espaces communs, le reste étant réparti sur les différents lots.

  De plus,

- chaque lot doit comporter une surface minimale d'espaces verts correspondant à 20 % de sa superficie.

Exemple de répartition des espaces verts:



Les surfaces de stationnement en pavés à joints enherbés, alvéoles végétalisées (ect...), ne sont pas comptées comme espaces verts dès lors qu'elles sont utilisées pour stationner ou circuler.

2.3.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan, sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R421-23 et suivants.

Ces dispositions sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement.

2.3.3. Haies, boisements, arbres isolés à préserver

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

La réglementation préservant ces arbres et espaces boisés est détaillée à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

Au-delà de cette prise en compte des arbres identifiés, tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

2.3.4. Aires de stationnement

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

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

Pour les opérations ou constructions nécessitant la réalisation de 5 places de stationnements ou plus, les espaces de stationnements seront conçus uniquement avec des matériaux perméables (ex : dalles alvéolaires, béton désactivé alvéolé, béton poreux, résine drainante…)

2.4. Stationnement

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

1. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 12,5 m² (2,5 m * 5 m).

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâti existant, avec ou sans changement de destination, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire en cas d'impossibilité technique et architecturale.

En cas d'extension, seules seront prises en compte, pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). On ne prend en compte que les places additionnelles engendrées par cette extension.

Conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

L'impossibilité technique ou architecturale concernent uniquement les cas suivants :

- Les contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique, la présence de réseaux ou canalisations structurants ;
- L'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel ou technologique ;
- Les contraintes architecturales liées aux servitudes patrimoniales (abords MH, SPR…).

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-

même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Normes à respecter

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

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

2.4.2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

La création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'applique à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Catégories de bâtiments	**Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés**	**Cyclistes visés**	**Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos**
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (*pour l'application du II du R113 14)*

Il peut être dérogé à l'obligation d'installation de stationnement vélo :

- lorsqu'aucun espace permettant le stationnement sécurisé des vélos n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité ;

- lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation d'un espace vélo interdirait le respect des obligations minimales établies par le plan local d'urbanisme.

(Art. R113-17 du CCH)

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

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

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

3.2. Desserte par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les règles relatives au zonage pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'imposent sur l'ensemble du territoire.

Les aménagements, travaux et constructions exclus de l'application du zonage pluvial, doivent privilégier l'infiltration de l'eau dans le sol sur des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions et/ou la réalisation d'une surverse sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue, espaces verts...) des eaux pluviales est possible, en accord avec le service gestionnaire.

Les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales, conformément aux dispositions prévues à l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, pourront être admises en accord avec le service gestionnaire, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télécommunication, éclairage public…)

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Conformément à l'article L111-5-2 du Code de l'Habitation et de la Construction, toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES 1 AU

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser dans le court terme.

Pour être urbanisée, la zone 1AU doit faire l'objet d'un projet d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, ni compromettre un aménagement compatible avec l'orientation d'aménagement.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1AUO = UO ; 1AUA = UA...).

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

Les occupations ou utilisations du sol suivants sont autorisés :

1- toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter:

- Un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

L'aménagement en plusieurs tranches ou opérations jointives est admis dès lors que chacune des tranches ou opérations ne fait pas obstacle à l'aménagement de l'ensemble de la zone.

2 - Les constructions, ouvrages ou travaux autorisées dans la zone U correspondante, à condition qu'elles soient compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante ;

3 - Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement :

- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), dès lors que toute disposition est prévue pour leur intégration paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement.

- La restauration (sans changement de destination) des habitations existantes.

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire maximum.

- La construction d'annexes aux habitations existantes (y compris les piscines), sans création de logement supplémentaire, sous réserve :

- Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;

- Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes n'excède pas 50 m² ;
- Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes de type piscine n'excède pas 30 m² d'emprise au sol ;
- Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.

1.1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1.1.1.

1.1.3 Mixité fonctionnelle

Des dispositions spécifiques définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement sont prévues pour la préservation et l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale dans le centre-ville et les pôles commerciaux de quartiers identifiés sur le document graphique.

SECTION - 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre de la section 1 du présent chapitre doivent respecter les règles de la zone U correspondante.

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre de la section 1 du présent chapitre doivent respecter les règles de la zone U correspondante.

ZONES 2AU

Les zones 2 AU sont des zones à urbaniser dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Ces zones ne sont pas constructibles.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

Sont admis sous conditions :

1. Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics. (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), dès lors que toute disposition est prévue pour leur intégration paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement.
2. La restauration (sans changement de destination) des habitations existantes.
3. L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaires maximum.
4. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve :

- Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes n'excède pas 50 m² ;
- Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes de type piscine n'excède pas 30 m² d'emprise au sol ;
- Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.

5. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

1.1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 1.1.1.

1.1.3 Mixité fonctionnelle

Article non règlementé.

SECTION - 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ces articles ne sont pas réglementés.

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ces articles ne sont pas réglementés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES N

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Elle comprend quelques constructions isolées. L'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

La zone N intègre un secteur **NPa** présentant un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger. La collectivité souhaite protéger ces terrains à des fins environnementales et paysagères de manière à conserver leur caractère naturel ou semi-naturel. Cette zone intègre notamment les espaces identifiés au titre des zones humides.

La zone N intègre un secteur **NPb** présentant un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger, et autorisant les activités agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone N intègre un secteur **NL** à vocation de loisirs, parcs et jardins familiaux et des secteurs d'accueil touristique.

Elle comprend aussi un secteur indicé (z) concerné par le périmètre du SPR.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisées et soumises à conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages et de ne pas compromettre l'activité agricole :

1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 7 et 8 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la protection des cours d'eau, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 9 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

A - Constructions nouvelles :

1. En zone NPb, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ou considérées comme le prolongement de l'acte de production ;

2. En zone NPb, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF)

3. En zone NPb, les constructions liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient compatible avec l'environnement urbain voisin.

4. En zone NL, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des activités autorisées dans la zone : activités de loisirs, parcs et jardins familiaux, secteurs d'accueil touristique, dès lors qu'elles ne sont pas

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

5. Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

6. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve :

   - Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;

   - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes n'excède pas 40 m² ;

   - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant ;

   - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans;

   - Lorsque la distance minimale entre l'habitation existante et le bâtiment agricole est inférieure à la distance minimale règlementaire, la réalisation de l'annexe est possible sans réduction des inter distances existantes.

   La réalisation d'annexes de types « piscine » n'est pas autorisée.

7. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

B. Constructions existantes :

8. La réhabilitation et la remise en état des habitations existantes.

9. L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU, selon les règles suivantes:

   - L'extension est limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m².

   - Dans une limite totale pour l'habitation de 250 m² de surface de plancher (annexes non comprises).

   - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans;

   - Lorsque la distance minimale entre l'habitation existante et le bâtiment agricole est inférieure à la distance minimale règlementaire, l'extension est possible sans réduction des inter distances existantes.

10. Le changement de destination des constructions de caractère identifiées au document graphique du PLU et compatible avec la zone sous réserve cumulativement :

    - Que le bâtiment présente un intérêt patrimonial ou architectural ;

    - Que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ;

    - Que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant, sans extension complémentaire ;

    - Dès lors qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il ne ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

    - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans;

    - Que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

11. En zone NL, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant à des fins d'accueil et d'hébergement touristique.

12. En zone NPb, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant, pour les fins définies au point 1.1.1 – constructions nouvelles.

13. En zone NPa, l'aménagement et la remise en état des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ou considérées comme le prolongement de l'acte de production ;

C. Autres modes d'utilisation du sol:

14. Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

15. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

16. Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

17. L'aménagement de jardins familiaux.

18. Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

19. Les travaux de maintenance et de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

En zone N sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1.1.1.

1.1.3 Mixité fonctionnelle

Article non réglementé.

SECTION - 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement différent, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- Pour l'extension d'une construction existante, sur le même terrain, sans toutefois restreindre le retrait par rapport à l'alignement ;
- Pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- Pour la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- Pour la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- Pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements

d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications …)

- Pour la constructions d'annexes ;

- Pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.

- En cas de contraintes topographiques importantes ;

- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité ;

2 - Cours d'eau identifiés au règlement graphique

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

Des dispositions spécifiques sont prévues dans les dispositions générales du présent règlement.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

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

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,30 m ;

- Pour des extensions et des surélévations de bâtiments existants sans toutefois restreindre le retrait par rapport à la limite séparative ;

- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité

2.1.3 Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

Des recommandations sur ce thème sont détaillées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématique sur l'énergie.

2.1.4 Hauteur des constructions

1. Règles applicables

Les constructions doivent s'inscrire dans les règles de gabarit et de hauteur tels que décrits dans les définitions générales.

2. Règles de hauteur des constructions à usage autres qu'agricole

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale des constructions au sommet de la construction ne peut dépasser 9 m.

3. Règles de hauteur des constructions à usage agricole

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

4. Dispositions alternatives :

Une augmentation de la hauteur peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

5. Bâti patrimonial :

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1. Aspect extérieur des constructions (autre qu'à usage agricole) en zone N

1. Volumétrie

Les constructions devront présenter des volumes simples et en continuité avec le bâti traditionnel. La largeur des bâtiments sera faible et n'excédera pas 9 m. Les raccords entre toiture se feront de façon cohérente.

2. Façades

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain environnant, en utilisant des matériaux d'aspect traditionnel (ardoises en couvertures, enduit proche des teintes naturelles, bois teinté de couleur soutenue, menuiseries plus hautes que large, etc…).

3. Toitures

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles, zinc ou matériaux d'origine avec des pentes comprises entre et 30° et 45°. L'extension ou la remise en état des constructions existantes couvertes par la tuile est autorisée.

Les lucarnes seront axées sur les trumeaux ou sur les baies. Elles pourront être établies selon les modèles traditionnels locaux ou plus contemporains.

Les fenêtres de toits seront axées sur les trumeaux ou sur les baies, de proportion verticale (plus haute que large) avec pose encastrée.

4. Matériaux

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

La pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdite pour les immeubles ou les parties d'immeubles en pierres ou en briques.

Les éléments de décors structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements…) seront maintenus et mis en valeur.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions à usage agricole en zone N

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les constructions privilégient l'emploi de matériaux traditionnels (enduit proche des teintes naturelles, bardage bois, etc…).

Les constructions destinées au stockage et à l'entretien de matériel agricole, réalisées par des Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées conformément à l'article L525-1 du Code rural, devront s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage rural, en tenant compte de la topographie et de la végétation existante.

Des aménagements spécifiques, tels que des haies bocagères, des plantations d'accompagnement ou des traitements de façade adaptés, pourront être exigés à cette fin.

Les constructions appartenant à la destination « exploitation agricole » ne devront pas porter atteinte à la qualité patrimoniale des bâtiments environnants, ni générer de nuisances visuelles ou fonctionnelles pour les constructions voisines.

2.2.3. Aspect extérieur des constructions en zone N indicée (z)

Les règles appliquées sont celles du Site Patrimonial Remarquable.

2.2.4. Prescriptions ou recommandations complémentaires concernant les constructiozns patrimoniales (identification à l'annexe graphique patrimoniale)

1. Façades

Concernant l'ensemble des constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires), l'ordonnancement des façades sur rue sera conservé, les proportions des baies maintenues.

Il est proscrit de créer une nouvelle porte de garage au rez-de-chaussée.

Les bouches de ventilation de chauffage de type « ventouses » en façade devront faire l'objet d'une bonne intégration.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), l'ordonnancement des façades sera également à préserver sur les façades à l'arrière. Une attention particulière sera portée aux dimensions et au positionnement des ouvertures, comme illustré ci-dessous.

Concernant les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), la pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdit.

Concernant les constructions patrimoniales ordinaires et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les façades en pierres ou en briques.

2. Couvertures

Les lucarnes seront axées sur les trumeaux ou sur les baies. Elles pourront être établies selon les modèles traditionnels locaux ou plus contemporains.

Les fenêtres de toit seront axées sur les trumeaux ou sur les baies, de proportion verticale (plus haute que large) avec pose encastrée.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les gouttières et descentes d'eau pluviales seront en zinc, dauphin en fonte, ou dans le matériau d'origine.

Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes.

3. Menuiseries

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), les éléments de second œuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés par des matériaux d'origine. Des doubles fenêtres pourront être autorisées pour des questions thermiques et / ou phoniques.

2.2.5. Aménagement des abords des constructions

1. Bâtiments annexes

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

2. Clôtures

Les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC sont proscrits.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques et en limites séparatives seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre ; elles ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Exceptions

Toutefois, des clôtures de nature différente peuvent être autorisées si elles sont justifiées par l'usage des constructions, pour des motifs de sécurité ou en raison du caractère patrimonial et architectural du site.

Dans ce cas, elles doivent satisfaire aux critères suivants :

Les clôtures, sur les voies et emprises publiques devront être constituées :

- Soit d'un mur composé des matériaux naturels (maçonnerie pierre ou terre) ou qui présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage;
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.) ; comportant des passages pour la faune.
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.), comportant des passages pour la faune, doublé ou non d'une haie vive.
- Soit d'une haie vive d'essence locales variées.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués et des poteaux béton,
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués ;
- Soit d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie vive d'essences variées locales.
- Soit d'un mur composé de matériaux naturels (maçonnerie terre ou pierre) qui présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Soit d'une haie vive d'essences locales variées.

Pour les nouvelles clôtures en limite séparative, les soubassements devront prévoir des passages pour la faune.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à l'usage des constructions (ex : installations techniques), ou pour des règles de sécurité particulières. En particulier, des clôtures peuvent être autorisées ou adaptées pour la sécurité des personnes.

Pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les nouvelles clôtures sur voie et emprise publique doivent être édifiées en pierres ou en briques, de façon qualitative, surmontées d'éléments en ferronnerie. Leurs dessins et modénatures doivent être dessinés selon les modèles de clôtures alentours, formant le paysage urbain proche. Des prescriptions spécifiques concernent la conservation et/ou la reconstruction : cf article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe,

Les murs de soutènement sont admis, ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures.

2.2.6. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée.

Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques…) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site.

Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire devront être installés sur les constructions.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire sur les constructions, les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre pas la qualité paysagère du site.

Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé, de 1,80 m.

Pour les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la hauteur de ces dispositifs est limitée à 6 mètres, mesurée à partir du niveau d'implantation au sol (panneau déployé). Cette implantation est conditionnée au respect de la qualité paysagère et environnementale du site, et doit être conforme aux dispositions législatives relatives à l'installation de dispositifs photovoltaïques en zone naturelle.

Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont interdits, sauf pour les constructions appartenant à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale**.**

La pose de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

L'agrivoltaïsme est autorisée conformément à la législation en vigueur, sous réserve d'intégration paysagère.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain.

Les surfaces de stationnement en pavés à joints enherbés, alvéoles végétalisées (ect..), ne sont pas comptées comme espaces verts dès lors qu'elles sont utilisées pour stationner ou circuler.

2.3.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan, sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R421-23 et suivants.

Ces dispositions sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement

2.3.3. Haies, boisements, arbres isolés à préserver

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

La réglementation préservant ces arbres et espaces boisés est détaillée à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

Au-delà de cette prise en compte des arbres identifiés, tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

2.3.4. Aires de stationnement

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

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

Pour les opérations ou constructions nécessitant la réalisation de 5 places de stationnements ou plus, les espaces de stationnements seront conçus uniquement avec des matériaux perméables (ex : dalles alvéolaires, béton désactivé alvéolé, béton poreux, résine drainante…)

2.4. Stationnement

1. Modalités

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 12,5 m² (2,5 m * 5 m).

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâti existant, avec ou sans changement de destination, la création de place de

stationnement n'est pas obligatoire en cas d'impossibilité technique et architecturale.

En cas d'extension, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). On ne prend en compte que les places additionnelles engendrées par cette extension.

2. Normes à respecter

2.1 Pour les constructions appartenant à la destination « habitation »

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ;

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un environnement immédiat du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

L'impossibilité technique ou architecturale concernent uniquement les cas suivants :

- Les contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique, la présence de réseaux ou canalisations structurants ;
- L'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel ou technologique ;
- Les contraintes architecturales liées aux servitudes patrimoniales (abords MH, SPR…).

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers sur la base d'une étude justificative.

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

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

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

3.2. Desserte par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

En zone NPb, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations agricoles pouvant disposer d'une alimentation en eau potable (forage, puits, ...) selon les règles prévues au Règlement Sanitaire Départemental.

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

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les règles relatives au zonage pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'imposent sur l'ensemble du territoire.

Les aménagements, travaux et constructions exclus de l'application du zonage pluvial, doivent privilégier l'infiltration de l'eau dans le sol sur des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions et/ou la réalisation d'une surverse sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue, espaces verts...) des eaux pluviales est possible, en accord avec le service gestionnaire.

Les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales, conformément aux dispositions prévues à l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, pourront être admises en accord avec le service gestionnaire, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télécommunication, éclairage public…)

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

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

ANNEXES

LES ESPACES BOISES CLASSES

Articles L113-1 et suivants et R130-1 à R421-23 et suivants du Code de l'urbanisme)

I – APPLICATION DU CLASSEMENT :

LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISÉS ... :

... les **BOIS**, **FORÊTS**, **PARCS À CONSERVER**, À **PROTÉGER OU À CRÉER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

... des **ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RÉSEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

CRITÈRES POUR LE CLASSEMENT :

LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ À LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.

- La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
- De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ NON PLUS À L'EXISTENCE PRÉALABLE D'UN BOISEMENT.

- des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
- des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
- des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :

TOUT MOTIF D'URBANISME :

- Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
- Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
- Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
- Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
- Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

1. DE SOUMETTRE À AUTORISATION PRÉALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES ;

2. D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE À COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CRÉATION DES BOISEMENTS ;

3. D'ENTRAÎNER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT ;

NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DÉFRICHEMENT :

La coupe est une opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.

En revanche, le défrichement met fin à la destination forestière d'un sol.

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

1. PRINCIPE D'AUTORISATION PRÉALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L113-2)

L'autorisation n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L222-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

2. INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

PRINCIPE : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (*C. urb., art. L113-2*).

Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex* : *Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements* ;
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en compromettre la conservation, la protection ou la création.

En revanche, sont considérées comme compatibles :

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

3. INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :

DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT :

Le défrichement est défini comme « une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de

gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique *(C. for., art. L311-1 partiel*)

Le défrichement peut être direct : dessouchage, terrassement, ... ou indirect : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

Rejet de plein droit : 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.

Coupe d'arbres assimilée à un défrichement : *Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*

Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (C*. urb., art.L130-1, al. 4*).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;

b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Article R151-34, alinéa 4°

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés ci-dessous est reportée en annexe du PLU et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

N°	Nature de la réserve	Bénéficiaire	Surface (m²) ou emprise (ml)	*Prise en compte dans le nouveau PLU par rapport au PLU en vigueur*
19	Aménagement paysager / parking de la Carrière	Commune	395 m²	*Modifié*
20	Aménagement paysager et structure d'accueil de la Carrière	Commune	1 006 m²	*Conservé*
22	Accès à la zone 2AU le Pâtis	Commune	966 m² (8m de large)	*Modifié*
44	Elargissement de la rue du Moulin aux Pauvres – carrefour avec la rue de Savigny	Commune	849 m²	*Modifié*
48	Elargissement de la rue du Gué Maheu	Commune	83 m²	*Modifié*
55	Chemin piétonnier le long du Nançon	Commune	1440 m² (5m de large)	*Conservé*
88	Création d'une promenade le long du ruisseau de Groslay à la Placardière	Commune	923 m²	*Modifié*
90	Projet d'aménagement complémentaire du PEM	Commune et Fougères Agglomération	8 595 m²	*Modifié*
92	Aménagement d'un bassin d'orage (Paron)	Commune	1 958 m²	*Conservé*
93	Aménagement d'un bassin d'orage (Paron)	Commune	5 739 m²	*Conservé*
94	Accès à l'opération de mise en valeur de la carrière du Rocher Coupé	Commune	1 229 m²	*Créé*
95	Création d'une voie de desserte entre la rue de l'échange et la ruelle des Flambards	Commune	479 m²	*Créé*
96	Création d'une voie de desserte entre le parking du cinéma et la rue des Feuteries	Commune	175 m²	*Créé*
97	Projet de création d'un accès entre le parking du Nançon et les jardins du Val Nançon	Commune	3 198 m²	*Créé*
98	Mise en valeur des remparts	Commune	297 m²	*Créé*
99	Aménagement paysager et structure d'accueil de la Carrière	Commune	14 097 m²	*Créé*
100	Création de réservoirs d'eau	Commune	1 840 m²	*Créé*
102	Élargissement voirie	Commune	1421 m² (7 m large)	*Créé*
104	Mise en valeur patrimoniale et architecturale	Commune	13 834m²	*Crée*
105	Mise en valeur patrimoniale et architecturale	Commune	1 368 m²	*Créé*
106	Mise en valeur patrimoniale et architecturale	Commune	564 m²	*Créé*

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :

- Toute construction y est interdite,

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du code de l'urbanisme.

- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

. conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

. mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai d'un an (art. L230-3 du CU)

EMPLACEMENTS RESERVES ET DROIT DE DELAISSEMENT

Art. L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L152-2, L311-2 ou L424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement. La date de référence prévue à l'article L322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L102-13 et L424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L242-1 à L242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Art. L230-4

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

Art. L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Art. L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES

(Source : « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », Conservatoire botanique national de Brest, 2024)

Espèces invasives avérées :

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
Acer pseudoplatanus L., 1753	Erable sycomore		IA1i
Allium triquetrum L., 1753	Ail triquètre		IA1i
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolle fausse-fougère		IA1i
Baccharis halimifolia L., 1753	Séneçon en arbre	UE/FR/ Dep56/35	IA1i
Bidens frondosa L., 1753	Bident à fruits noirs		IA1i
Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus, 1927	Griffe de sorcière à feuilles en sabre		IA1i
Carpobrotus acinaciformis x Carpobrotus edulis	Griffe de sorcière hybride		IA1i
Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br., 1926	Griffe de sorcière		IA1i
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa	FR	IA1i
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	FR	IA1i
Egeria densa Planch., 1849	Egérie dense		IA1/3i
Elaeagnus x submacrophylla Servett., 1908	Chalef d'Ebbinge		IA1i
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée de Nuttall	UE/FR	IA1i
Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	UE/FR	IA1e
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	UE/FR	IA1i
Jacobaea maritima (L.) Pelser & Meijden, 2005	Cinéraire maritime		IA1i
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	UE/FR	IA1i
Lathyrus latifolius L., 1753	Gesse à larges feuilles		IA1i
Laurus nobilis L., 1753	Laurier-sauce		IA1i
Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		IA1i
Lindernia dubia (L.) Pennell, 1935	Lindernie douteuse		IA1e
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	UE/FR	IA1/3i
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1964	Jussie faux-pourpier	UE/FR	IA1/3i
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	UE/FR	IA1/3i
Prunus laurocerasus L., 1753	Laurier palme		IA1i
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon		IA1i
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková, 1983	Renouée de Bohême		IA1i
Rhododendron ponticum L., 1762	Rhododendron pontique		IA1i
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia		IA1i
Rosa rugosa Thunb., 1784	Rosier rugueux		IA1i
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon du Cap		IA1i
Sporobolus alterniflorus (Loisel.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine à feuilles alternes		IA1i
Sporobolus anglicus (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 2014[1]	Spartine anglaise		IA1i*

Espèces invasives potentielles :

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
Abies alba Mill., 1768	Sapin pectiné		IP5
Acacia dealbata Link, 1822	Mimosa argenté		IP5
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	UE/FR	IP2
Ambrosia artemisiifolia L., 1753	Ambroisie à feuilles d'armoise	Dep22/29/35/56	IP3

Anthemis maritima L., 1753	Camomille maritime		IP5
Bidens radiata Thuill., 1799	Bident radié		IP5
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleia de david		IP2
Cerastium tomentosum L., 1753	Céraiste tomenteux		IP5
Claytonia perfoliata Donn ex Willd., 1798	Claytonie perfoliée		IP5
Cotoneaster franchetii Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet		IP5
Cotoneaster horizontalis Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		IP5
Cotoneaster symondsii Standish ex T.Moore, 1861	Cotonéaster de Simons		IP5
Cotoneaster x watereri Exell, 1928	Cotonéaster de Waterer		IP5
Cotula coronopifolia L., 1753	Cotule à feuilles de sénebière		IP5
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br., 1932	Crocosmie commune		IP5
Cuscuta scandens Brot., 1804	Cuscute volubile		IP5
Cyperus eragrostis Lam., 1791	Souchet robuste		IP5
Datura stramonium L., 1753	Stramoine		IP3
Delairea odorata Lem., 1844	Séneçon grimpant		IP5
Digitaria aequiglumis (Hack. & Arechav.) Parodi, 1922	Digitaire à glumes égales		IP5
Eleocharis bonariensis Nees, 1840	Scirpe de Buenos aires		IP5
Elodea canadensis Michx., 1803	Elodée du Canada		IP5
Erigeron floribundus (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette à fleurs nombreuses		IP5
Fallopia baldschuanica (Regel) Holub, 1971	Renouée du turkestan		IP5
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	UE/FR/ Dep22/29/35/56	IP3
Hippophae rhamnoides L., 1753	Argousier		IP5
Hirschfeldia incana (L.) Lagr.-Foss., 1847	Roquette bâtarde		IP5
Hypericum hircinum L., 1753	Millepertuis à odeur de bouc		IP5
Impatiens balfourii Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		IP5
Impatiens capensis Meerb., 1775	Balsamine du Cap		IP5
Koenigia polystachya (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à épis nombreux	FR	IP5
Lamium galeobdolon subsp. argentatum (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier argenté		IP5
Limnobium laevigatum (Humb. & Bonpl. ex Willd.) Heine, 1968	Grenouillette		IP4
Lobularia maritima (L.) Desv., 1815	Alysson maritime		IP5
Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		IP5
Lonicera ligustrina var. yunnanensis Franch., 1896	Chèvrefeuille arbustif		IP5
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		IP5
Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté		IP2
Paspalum distichum L., 1759	Paspale à deux épis		IP1
Paspalum paucispicatum Vasey, 1893	Paspale peu épineux		IP5
Pastinaca sativa subsp. urens (Req. ex Godr.) Čelak., 1875	Panais brûlant		IP3
Paulownia tomentosa (Thunb.) Steud., 1841	Paulownia impérial		IP2
Petasites hybridus (L.) G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1801	Pétasite hybride		IP5
Petasites pyrenaicus (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant		IP5
Phytolacca americana L., 1753	Raisin d'Amérique		IP3
Pinus pinaster Aiton, 1789	Pin maritime		IP5
Pistia stratiotes L., 1753	Laitue d'eau	FR	IP4
Populus alba L., 1753	Peuplier blanc		IP5
Prunus serotina Ehrh., 1784	Cerisier noir		IP5
Pyracantha sp. (RNFO2) [2]	Buisson ardent		IP5
Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole tenace		IP2
Symphyotrichum squamatum (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écailleux		IP5
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze, 1891	Epinard de Nouvelle-Zélande		IP5
Yucca gloriosa L., 1753	Yucca superbe		IP5

INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARBORÉ REMARQUABLE

N° de repère plan	SITES	GENRES, ESPECES	REFERENCES CADASTRALES
1	La Croix Hamon	2 Platanus acerifolia (platane commun), 2 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant) 2 Auracaria araucana (Désespoir des Singes) 1 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant)	AB 818
2	La Croix Hamon	2 Liriodendron tulipifera (Tulipier de Virginie),	AB 723
3	Jardin des Fêtes	1 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant)	AD 595
4	3, rue Alfred de Musset	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya)	AD 32
5	56, rue de la Forêt	1 Liriodendron tulipifera (Tulipier de Virginie), 1 Corylus hétérophylla (Noisetier japonais)	AD 356
6	Centre Hospitalier - 133, rue de la Forêt	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya)	AE 615
7	Rue Gaston Mentec lotissement Théâtre de Juliette	1 Tilia platyphyllos (Tilleul à grandes feuilles)	AN 551
8	2, rue Porte Saint Léonard	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya)	AR 376
9	Parc Strée – 44, rue des Vallées	1 Fagus sylvatica « purpurea » (Hêtre pourpre)	AR 642
10	Parc Strée – 8 allée des violettes	1 Aesculus hippocastanum (Marronnier d'Inde)	AR 643
11	7, rue du Moulin aux Pauvres	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya) 1 Fagus sylvatica pendula (hêtre pleureur)	AR 583
12	76, rue de Nantes	1 Magnolia x soulangeana (Magnolia)	AR 310
13	Sous-Préfecture – 9, Avenue François Mitterrand	1 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant) 1 Taxus Baccata (if)	AS 459
14	8, Boulevard de la Chénardière	1 Cedrus atlantica « Glauca » (Cèdre de l'Atlas) 1 Carpinus betulus (Charme commun)	AS 724
15	9, rue de Lusignan – Chemin de la Butte à Bigot	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya)	AT 586
16	49, rue des Fontaines	1 Auracaria araucana (Désespoir des Singes)	AT 609
17	Rue de Nantes	2 Arbutus unedo (Arbousiers)	AR 701
18	Gymnase des Cotterêts – rue de Saint Lô	1 Castanea sativa (Châtaignier commun)	AZ 193

19	18 Rue Gaston Cordier	1 Fagus sylvatica « purpurea » (Hêtre pourpre) 1 Fagus sylvatica (Hêtre)	AS 566
20	Rue de Saint Lô	1 Quercus robur (Chêne pédonculé)	AZ 264
21	Rue Boris Vian	1 Castanea sativa (Châtaignier commun)	BI 218
22	Avenue des Poètes	3 Quercus robur (Chêne pédonculé)	BI 53
23	Avenue de la Verrerie	1 Pyrus communis (Poirier commun)	AH DP
24	Rue de la Pinterie	1 Magnolia grandiflora (Magnolia à grandes feuilles)	AT 172
25	Rue du Gué Maheu	1 Quercus robur (Chêne pédonculé)	AN 490
26	Rue du Cheval Noir	1 Fagus sylvatica (Hêtre)	AW 459

FICHES DE RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES (APPLICATION DE L'ARTICLE 12 DES DISPOSITIONS GENERALES)

- fiche 1 : usine Morel & Gaté,
- fiche 2 : Annexe cavalerie,
- fiches 3 : Eglise béton armé Perrin.
- fiche 4 : Cité ouvrière Jean Allain et Mare Bouillon,
- fiche 5 : Cité ouvrière des Gaudelées,
- fiche 6 : Cité ouvrière de la Roulais,
- fiche 7 :Caisse d'épargne
- fiche 8 : Ancienne maternité Bld de la Verrerie,
- fiche 9 : Maison pan de bois rue de la Dorangerie

USINE MOREL & GATE

LOCALISATION :

Adresse : 3 rue des Récollets

Cadastre : 1986 AI 38, 45

Propriété : privée

Architecte : Ernest PREVOS et Louis GAUVIN

Mosaïste : Isidore ODORICO

Période(s)	Principale : 4e quart 19e siècle Principale : 1er quart 20e siècle Principale : 2e quart 20e siècle
Dates	1890, daté par source, daté par travaux historiques 1900, daté par travaux historiques 1927, daté par travaux historiques
Auteur(s)	Auteur : Prévos Ernest, architecte, Auteur : Gauvin Louis, architecte, Auteur : Odorico Isidore, mosaïste,

HISTOIRE / MORPHOGENESE :

Usine de chaussures fondée en 1886 par MM. Rollin et Morel. Dès le début, l'usine se spécialise dans la fabrication de chaussures de luxe pour femmes, fillettes et enfants. Les ventes, sans cesse croissantes, nécessitent dès 1890 un agrandissement du premier atelier de 32 m2 suivi d'un second en 1900, le tout donnant naissance à un bâtiment d'une surface de 1300 m2. Depuis 1909, A. Morel dirige seul l'entreprise avant de laisser la direction à son fils M. Morel. Sous son impulsion et avec l'aide de R. Gâté, l'usine maintient la production à son niveau d'avant-guerre avec mille deux cent paires de chaussures par jour. Depuis sa fondation, l'entreprise accumule les médailles et les prix aux expositions nationales et internationales. La réputation toujours croissante de ses marques Au Coq et Au Coq Gaulois est la récompense d'efforts toujours à l'affût du progrès. En 1927, construction d'une nouvelle usine par l'architecte vitréen L. Gauvin, décorée de mosaïques par Odorico sur les plans dressés par Ernest Prevos. En 1942, essai de mise en place d'une organisation scientifique du travail qui va s'avérer inadaptée d'où une restructuration de l'équipement. En 1957, l'entreprise Morel et Gâté fait appel à Bull-Général-Electric et IBM afin de se doter d'un matériel performant pour le service de comptabilité-gestion-mécanographie. A partir des années 1960, elle est malgré tout en perte de vitesse. En dépit d'un essai de diversification avec la fabrication de chaussures de sport, la liquidation est prononcée en février 1976. La même année, la société Harrys Mode Confort lui succède, avant faillite en 1985 et la réhabilitation des bâtiments en maison de retraite. En 1898, acquisition d'une machine à vapeur. En 1910, mise en place d'une nouvelle machine à vapeur, ainsi que d'un groupe électrogène. En 1950, installation d'une chaîne Varion de quarante-six places, ainsi que de deux convoyeurs couplés à des bancs de piqûre Pfaff qui permettent la circulation automatique des pièces d'un poste à l'autre. En 1889, l'usine de chaussures emploie cent cinquante salariés, cinq cent trente en 1936 et quatre cent quatre vingt neuf en 1940. En 1980, Harrys Mode Confort occupe cent soixante quatre ouvriers.

VUES AERIENNES 1949-2014 :

Source : Géoportail

PHOTOGRAPHIES DE L'INVENTAIRE EN 1998 :

(Dossier IA35000618 réalisé en 1998)

Auteur Gasnier Marina IVR53_19983505233ZA

Source : Inventaire général, ADAGP

Entête de Lettre de 1940, montrant l'usine après sa reconstruction en 1920 par Louis GAUVIN architecte

IVR53_20013523803NUCB

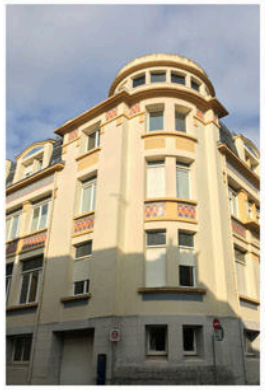
Source : Conseil général d'Ille-et-Vilaine

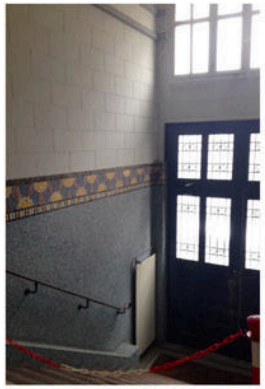
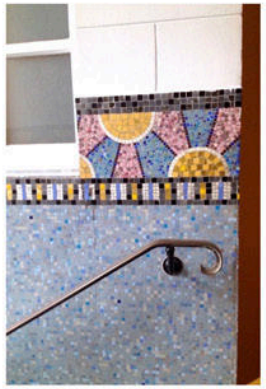
Auteur Gasnier Marina IVR53_20023519057NUCA

Source : Inventaire général, ADAGP

USINE MOREL & GATE

ETAT ACTUEL :



Photographies d'Hervé Ronné, extraites du livre Odorico, l'Art de la Mosaïque, de Capucine Lemaitre & Daniel Enocq, Editions Ouest France

USINE MOREL & GATE

LEGENDE :

- Bâtiments patrimoniaux majeurs et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux remarquables et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux ordinaires et leurs clôtures
- Jardins protégés, haies et clôtures végétales

ENJEUX PATRIMONIAUX :

Après sa mise en liquidation judiciaire en 1976, l'Usine Morel & Gaté a été réhabilitée en Maison de Retraite.
A cette occasion, les sheds ont été démolis et de nouveaux logements construits à simple rez-de-chaussée, au nord-ouest du bâtiment principal.
Le bâtiment principal est donc sauvé.
Seul le bâtiment abritant le moteur thermique de production d'électricité, situé au nord le long de la rue du Général Chanzy, est dégradé et en attente d'un projet de restauration.

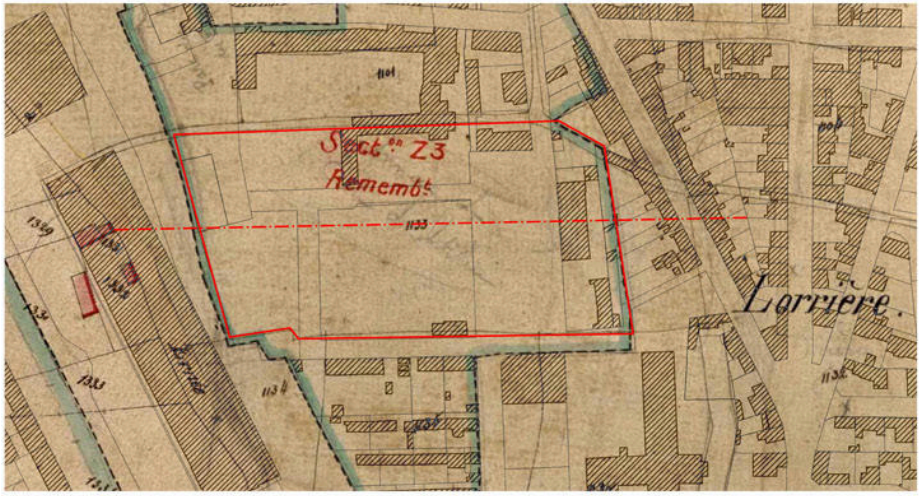
ORIENTATIONS DE PROJETS :

- Conservation de l'ordonnance des façades
- Les isolations thermiques par l'extérieur sont proscrites.
- Les panneaux solaires sont proscrits
- Les éléments de second oeuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés à l'identique (dessin, matériaux et couleurs).

ANNEXE DE CAVALERIE ET SON LOGEMENT DE GARDIEN

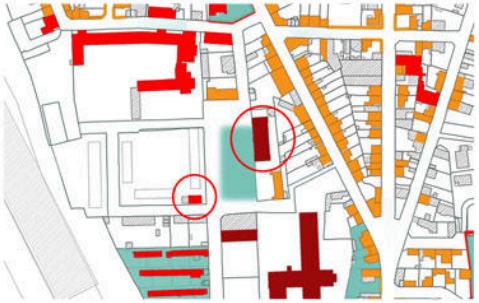
Adresse : Rue Hippolyte Réhaut
Cadastre : AS 01 n°687
Propriété : Fougères Habitat
Architecte : Inconnu

LOCALISATION :



LEGENDE :

- Bâtiments patrimoniaux majeurs et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux remarquables et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux ordinaires et leurs clôtures
- Jardins protégés, haies et clôtures végétales



ENJEUX PATRIMONIAUX ET ORIENTATIONS DE GESTION :

DESCRIPTION TYPOLOGIQUE :

L'Annexe de Cavalerie est un édifice de la fin du XIXe siècle, de style Néo-Louis XIII, situé sur une parcelle faisant face à l'ancien Champs de Mars duquel il est indissociable. Édifice initialement en R+1+combles, subdivisé aujourd'hui en R+3+Combles. Il est composé d'un corps principal orienté est-ouest, flanqué au nord et au sud par deux pavillons légèrement saillants. Édifice construit en brique et granit, couvert d'un toit d'ardoise sur charpente à coyau bois. La façade principale est composée de 7 travées de baies ordonnancées pour le corps principal, et d'une travée pour chaque pavillon.
Le logement du gardien est une maison à R+Combles construite en retrait d'alignement, en maçonnerie de granit pour les chaînes d'angles, pierre de tailles, jambages et lucarne, avec des trumeaux enduits. Toiture à la mansart avec brisis et terrasson, sur charpente bois, couverture en ardoises. La façade principale se compose de trois travées, la travée centrale comprenant la porte d'entrée est surmontée d'une lucarne en granit.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES SUR LE PAYSAGE URBAIN :

- Conserver et mettre en valeur la mise en scène urbaine de l'édifice avec le champ de Mars et au-delà du Forum
- Recoudre la séquence urbaine arrière en articulation avec la rue des Orières, densification possible
- Articuler le projet de construction de logement en sympathie avec la maison du gardien conservée

PRESCRIPTIONS :

- Le dessin des lucarnes tardives est à reprendre
- Les isolations thermiques par l'extérieur sont proscrites
- Les éléments de second oeuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés à l'identique (dessin, matériaux et couleurs)

RECOMMANDATIONS :

Afin de préserver le caractère perméant, "respirant", ainsi que l'intégrité de ces édifices et notamment de ne pas favoriser le développement de la mérule et de préserver la qualité de l'air intérieur, il est recommandé de :
- maintenir une ventilation minimale de celle-ci, naturelle ou mécanique
- d'éviter tout dispositif de doublage intérieur de type plaque de plâtre confinant les maçonneries ou les charpentes
- de ne pas poser de menuiseries étanches à l'air
- de ne pas réaliser de dalle béton en plancher bas du rdc, a fortiori en l'absence de cave ou de vide sanitaire

Des enduits intérieurs respirant à la chaux naturelle, à la terre, le cas échéant adjuvantés de fibres isolantes de type chanvre sont à privilégier pour favoriser le bien être, la qualité de l'air intérieur et la respiration de la maison.

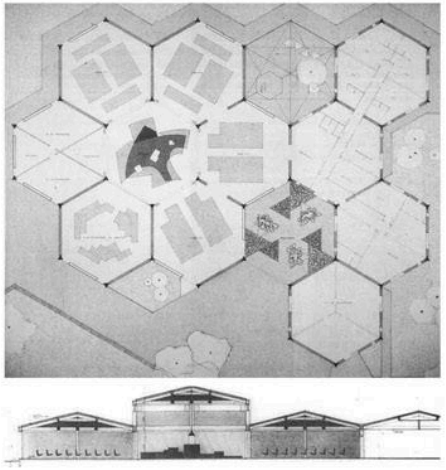
COUVERTURE PHOTOGRAPHIQUE :

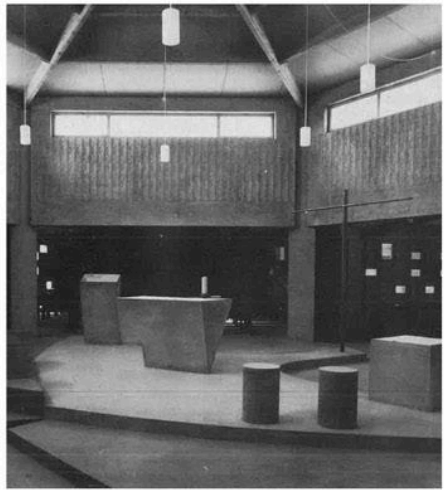
ÉGLISE SAINTE-MADELEINE

Adresse : Boulevard des Déportés
Cadastre : AO 01 n°256
Propriété : Privée
Architectes : Yves Perrin - Georges Martin
Sculptures : Francis Pellerin (façades) - Yves Régnier (Marie à Nazareth dans le choeur)

LOCALISATION :

Les photos issues de la plaquette ne sont pas des représentations de l'Église Sainte Madeleine de Fougères.





Source : Plaquette "Jeunes Églises" Archives Municipales de Fougères

LEGENDE :

- Bâtiments patrimoniaux majeurs et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux remarquables et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux ordinaires et leurs clôtures
- Jardins protégés, haies et clôtures végétales

ENJEUX PATRIMONIAUX ET ORIENTATIONS DE GESTION :

DESCRIPTION TYPOLOGIQUE :

Église des années 1970 siècle bâtie en plan selon le principe de maille hexagonales, est caractéristique de l'oeuvre de Yves Perrin et de Georges Martin. L'hexagone central constitue le choeur, les autres, qui le circonscrivent jouent le rôle d'absides. Ce principe géométrique permet aux architectes d'adapter et de dupliquer le principe selon l'importance du programme, les variantes d'accès et d'orientations etc. La préfabrication des façades en béton armé texturé, aveugles ou intégrant des claustras, offre une expressivité plastique remarquable à cette église (conçues par Francis Pellerin, sculpteur), par ailleurs extrêmement modeste en volumes, humilité de cette architecture, au service d'une spatialité intérieure très généreuse, aux usges multiples.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES SUR LE PAYSAGE URBAIN :

- Conserver et renforcer le caractère paysager alentour

PRESCRIPTIONS :

- préserver l'intégrité urbaine, architecturale et paysagère de l'édifice
- conservation de l'ordonnance des façades
- les isolations thermiques par l'extérieur sont proscrites
- les éléments de second oeuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés à l'identique (dessin, matériaux et couleurs).

Il s'agit là d'un programme volontariste du diocèse de Rennes que d'intégrer ces église aux nouveaux quartiers de logements sociaux, ZUP.

CITE JARDIN JEAN ALLAIN & MARE BOUILLON

LOCALISATION :

Adresse : Rue Jean Allain
Cadastre : Feuille AK n° 576 - 628
Propriété : Privée
Architecte : Hyacinthe Perrin

Période(s)	Entre 2 guerres
Dates	1922
Auteur(s)	Hyacinthe PERRIN

HISTOIRE / MORPHOGENESE :

La Cité Jean Allain est construite en 1922 par « le Foyer Fougerais », société coopérative d'habitations à bon marché créée par l'Abbé Bridel, figure du syndicalisme chrétien dans la ville, pour résoudre les problèmes de logement que connaissent les ouvriers dans la ville. L'édification de la Cité Jean Allain, de sa « jumelle » la Mare Bouillon et celle de la Madeleine permettent ainsi aux ouvriers de la Cristallerie et de la chaussure d'accéder à la propriété.

La Cité Jean Allain est conçue par l'architecte Hyacinthe Perrin, à la suite de la construction rue du Chemin Vert de la Cristallerie Fougeraise, société coopérative de production créée par l'Abbé Bridel à la suite du licenciement des ouvriers de la verrerie de Laignelet.

Hyacinthe Perrin organise la Cité selon un plan caractéristique des cités ouvrières et des cités jardins de l'époque, dans un esprit à la fois très rationnel et efficace par son caractère hygiéniste mais aussi très généreux par le soin qu'il apporte au dessin de l'architecture, à son implantation, à la qualité constructive des maisons jusque dans le détail.

Un plan en damier desservi par une voie centrale irrigue de simples allées assez étroites permettant la desserte des maisons. Les allées prennent les noms des fleurs de jardins : les tulipes, les oeillets, les roses, les primevères, les violettes, les iris. Les parcelles sont rectangulaires, de taille 23 par 12 mètres, soient 276 m2. Les maisons de taille modeste (8,30 par 4,40 m d'emprise au sol, soient 36,52 m2) sont groupées par deux et implantées à trois mètres de la limite nord de la parcelle, offrant ainsi leur façade majeure au sud, sur le jardin de 190 mètres carrés.

Les maisons sont construites en grès, en béton armé et en briques rouges, et couvertes par un toit d'ardoises mansardé à coyau, scandé d'un pignon débordant interrompant le brisis de couverture et offrant à l'étage un balcon orienté plein sud.
Les baies sont généreuses, à arcs surbaissés en briques pour le rez, recoupées d'un meneau à au droit de la porte d'entrée, et à linteaux droits en béton pour les baies d'étages en pignons. Les menuiseries sont en bois peint, dotées de contrevents persiennes battants en façade.

VUES AERIENNES 1949-2014 :

Source : Géoportail

IMAGE D'ARCHIVE :

Source :
Archives Municipales

117

ÉTAT ACTUEL :

Plan de repérage des vues

118

1788

1789

1790

1791

1792

1793

1794

1795

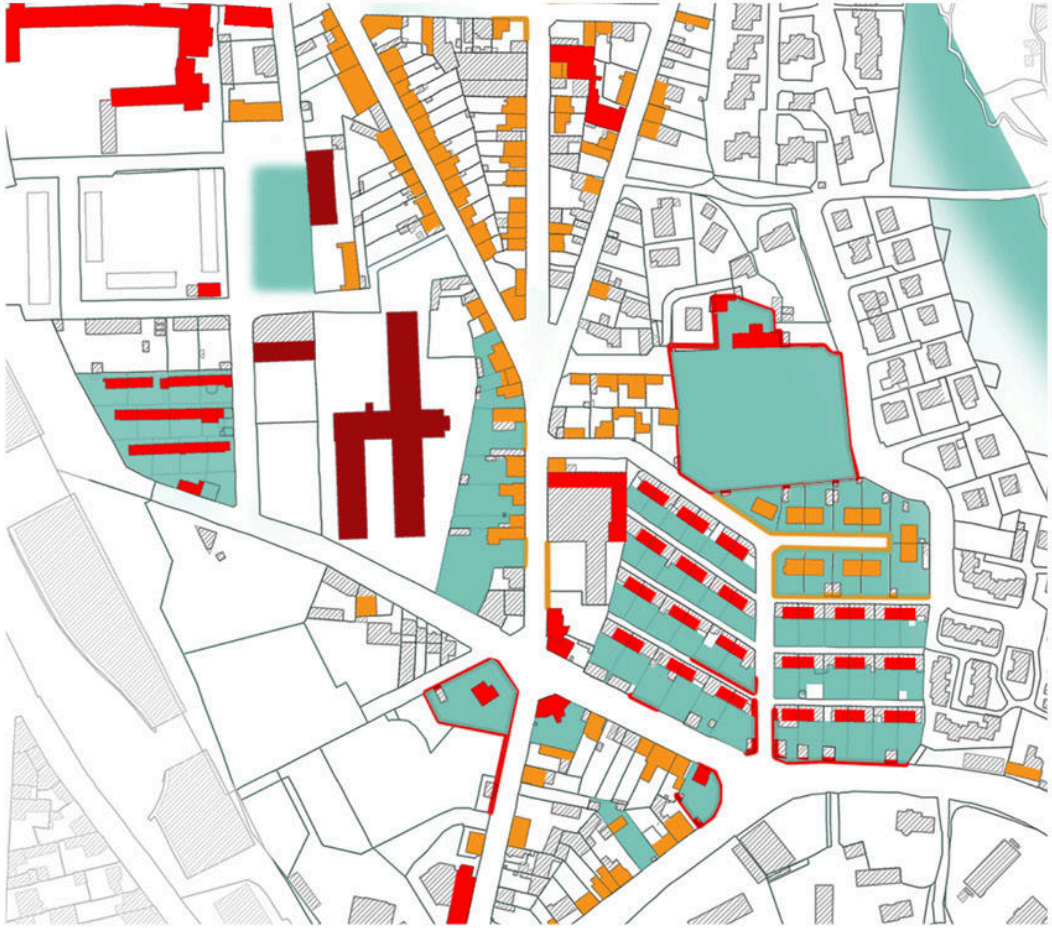
1797

1798

1799

1800

1802



LEGENDE :

- Bâtiments patrimoniaux majeurs et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux remarquables et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux ordinaires et leurs clôtures

ENJEUX PATRIMONIAUX :

La cité Jean Allain a conservé l'essentiel de ses qualités originelles qui méritent d'être préservées et mises en valeur.

Deux phénomènes cependant tendent à la banaliser :

- Les clôtures qui se sont édifiées en "dur" et dont les niveaux s'exhaussent, qui sont antinomiques avec le caractère jardiné initial

- Les extensions, rendues nécessaires par l'étroitesse des maisons originelles et l'évolution des modes d'habiter, mais dont les volumes sont souvent banals ou mal articulés avec l'existant, voir carrément incongrus

- Les garages percés dans les soutènements au sud, rue des Frères Dévéria et Route d'Ernée

ORIENTATIONS DE PROJETS :

Cette cité ouvrière est repertoriée Bâti Remarquable, aussi il est proposé les recommandations suivantes :

- Les clôtures seront exclusivement végétales, constituées d'essences caduques et de préférence fleuries, éventuellement doublées de simples grillages sur T métalliques, de teinte vert foncée.

- Les clôtures seront limitées en hauteur à 1,40m maximum de façon à ce que les jardins restent perceptible depuis la rue et les allées. (Schéma 1)

- Les extensions devront maintenir la lisibilité de la silhouette générale du lotissement , et en particulier des volumes originaux des maisons accolées deux à deux. (Schéma 2)

- Les extensions devront conserver libres les jardins, c'est à dire rester dans l'alignement des façades majeures aspectées au sud sur les jardins. (Schéma 4)

- Ces extensions pourront être réalisées dans l'esprit des maisons existantes en recourant aux mêmes proportions ou matériaux et dotées de toits, ou au contraire être d'expression plus contemporaine avec des toits d'aspect plat. (Schéma 3)

- Les exemples de volumes compatibles avec les maisons sont présentés pour exemple. (Schéma 5)

- Les isolations thermiques par l'extérieur sont proscrites.

- Les fenêtres de toit seront limitées à 78x98cm maximum, pose encastrée.

- Les panneaux solaires pourront être installés sur les toits à faible pente et dans les jardins à la condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

- Les éléments de second oeuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés à l'identique (dessin, matériaux et couleurs).

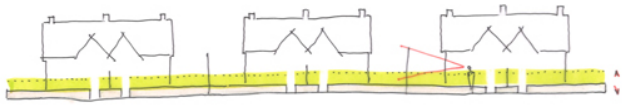


Schéma 1

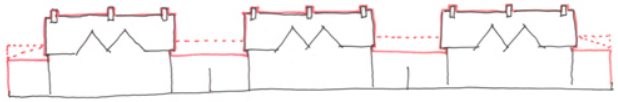


Schéma 2

Schéma 3

Schéma 4

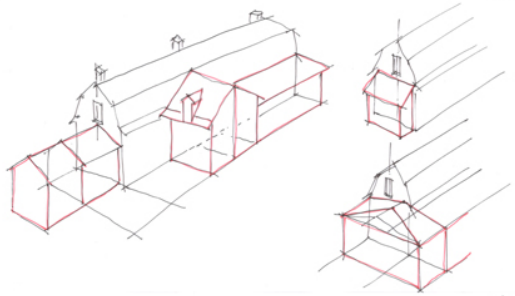


Schéma 5

CITÉ DES GAUDELÉES

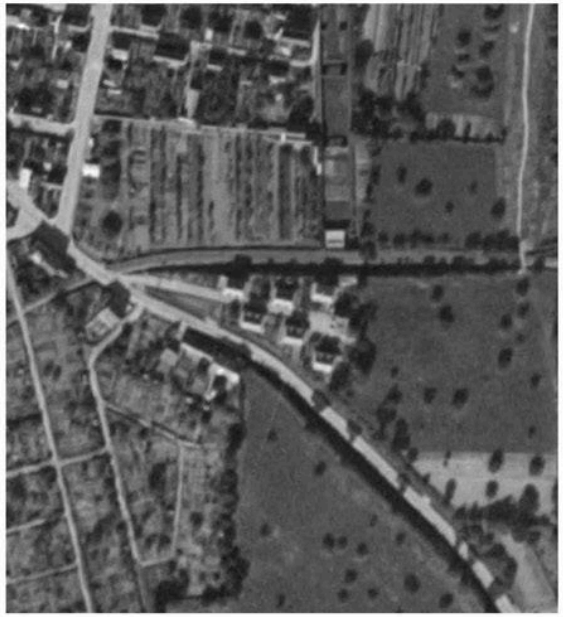
LOCALISATION :

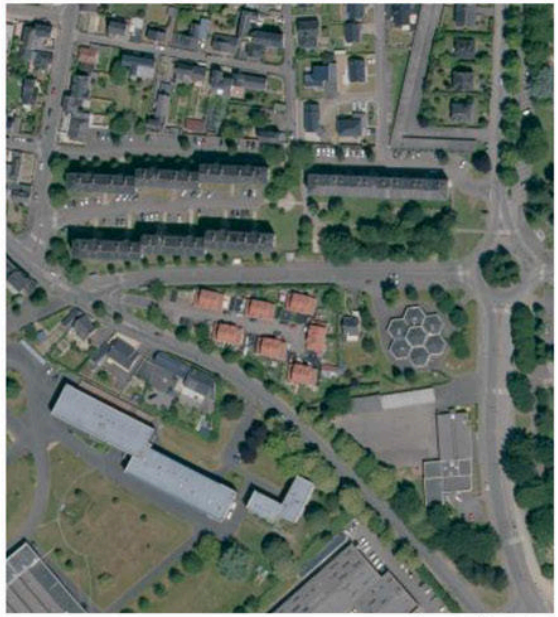
Adresse : Rue de la Cité des Gaudelées
Cadastre : AO 1 n°8-17, n°257-260
Archi : Inconnu
Propriété : Fougères Habitat

HISTOIRE / MORPHOGENESE :

La Cité des Gaudelées a été édifiée en 1932 par l'Offre Pubic d'Habitations à Bon Marché (HBM) qui fut créé à Fougères en 1921, et constitue la première opération de construction de cet Office, aujourd'hui rebaptisée Fougères Habitat. La cité est composée de quatorze maisons symétriques jumelées deux à deux édifiées à l'alignement sur la rue de desserte centrale pour les huit premières maisons. Les six dernières implantées en retrait d'alignement définissent une placette de retournement. Cette composition rationnelle et économe permet de dégager des espaces de jardins à l'arrière des maisons et entre celles-ci, dans l'esprit "Cité-jardin" caractéristique des HBM de l'époque. Le soin apporté à la construction de ces maisons est tout à fait remarquable : maçonneries traditionnelles de moëllons de granit, organisées en opus incertum en façade sur rue, jambages de baies et bandeaux de briques rouges, lucarnes passantes interrompant les toits de tuiles losangées rouges et surmontées de pignons en ciment simulant le pan de bois local.

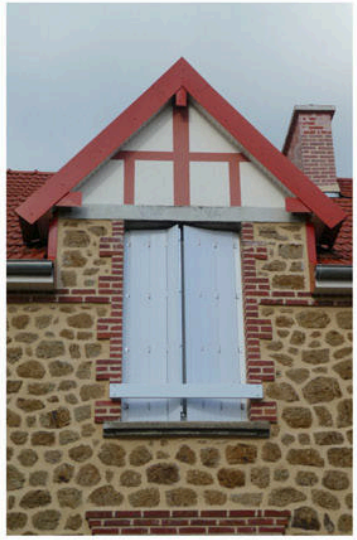
VUES AERIENNES 1949-2014 :





Source : Géoportail

ETAT ACTUEL :



ENJEUX PATRIMONIAUX :

Il faut préserver les caractéristiques de ces HBM organisées en cité-jardin, notamment :
- en terme de paysage, par la qualité des sols et espaces publics (les voieries et stationnements en enrobé noir ainsi que les caniveaux en béton sont à amender) des clôtures de jardins, l'intégration des coffres de réseaux à celles-ci, la possibilité de "jardiner" les pieds de maison.

ORIENTATIONS DE PROJETS :

- Restitution des tuiles de rives disparues
- Conservation de l'ordonnance des façades
- Les isolations thermiques par l'extérieur sont proscrites.
- Les panneaux solaires sont proscrits
- Restituer des menuiseries bois et des volets bois de qualité

Bâtiments patrimoniaux majeurs et leurs clôtures

Bâtiments patrimoniaux remarquables et leurs clôtures

Bâtiments patrimoniaux ordinaires et leurs clôtures

RÉSIDENCE & LOTISSEMENT LA ROULAIS

LOCALISATION :

Adresse : Rue du Clos Pichon, Rue de la Roulais
Cadastre : AP 01, n°110-118, 445 / AR 01 n°104-107
Propriété : Fougères Habitat
Archi :

HISTOIRE / MORPHOGENESE :

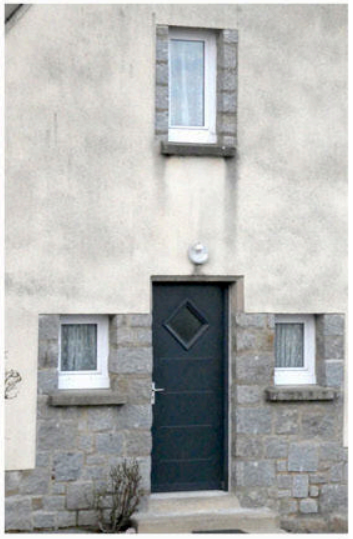
Résidence de la Roulais :
La Roulais est un ensemble de logement sociaux regroupés en 5 corps de bâti remarquablement composés et construits sur une parcelle traversante entre la rue du Clos Pichon et l'Avenue Georges Pompidou. L'implantation en coupe est tout aussi savante, les cours intérieures sont accessibles en gravissant les rampes montantes depuis l'avenue, et par un vaste porche côté rue du Clos Pichon. Résidence à R+3+Combles sur soubassement ciment à bossages, granit de moëllons éclatés en parement, jambages et encadrements de baies, bandeaux et corniches en béton bouchardés, toits d'ardoises et grandes cheminées. Il s'agit d'une très belle architecture, peut-être signée Louis Arretche ?

Lotissement de la Roulais :
Très bel ensemble de logement sociaux composé de maisons jumelées comme aux Gaudelées et à Jean Allain et de maisons en bandes, formant une rue de faubourg agréable, précédée par des jardins et cours en front de rue, bordées de clôture en granit. Gabarit maîtrisés à R+1+Combles en ardoises, encadrements de baies béton et granit formant soubassement, travées de baies d'entrées, surmontées d'enduits ciments clairs, corniches en béton bouchardé.

VUES AERIENNES 1949-2014 :

Source : Géoportail

ETAT ACTUEL :



LEGENDE :

- Bâtiments patrimoniaux majeurs et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux remarquables et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux ordinaires et leurs clôtures

ENJEUX PATRIMONIAUX :

Il faut préserver les qualités architecturales et paysagères de ces ensembles résidentiels de très belle qualité, en préservant les clôtures en granit, les jardins et les cours, mais aussi la qualité des menuiseries en bois peints.

ORIENTATIONS DE PROJETS :

- Conservation de l'ordonnance des façades
- Les isolations thermiques par l'extérieur sont proscrites.
- Les panneaux solaires sont proscrits
- Les éléments de second oeuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés à l'identique (dessin, matériaux et couleurs).

HÔTEL DE LA CAISSE D'ÉPARGNE

Adresse : n° 30 Rue Gaston Cordier
Cadastre : AS 01 n°94
Propriété : Privée
Architecte : Inconnu

LOCALISATION :

LEGENDE :

- Bâtiments patrimoniaux majeurs et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux remarquables et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux ordinaires et leurs clôtures
- Jardins protégés, haies et clôtures végétales

ENJEUX PATRIMONIAUX ET ORIENTATIONS DE GESTION :

DESCRIPTION TYPOLOGIQUE :

Cet Hôtel de la Caisse d'Épargne est un édifice de la fin du XIXe siècle, de style néogothique, à R+1+Combles. Il se situe sur une parcelle à pan coupé faisant l'angle entre la rue Gaston Cordier et l'avenue François Mitterrand. Le bâtiment ne marque pas l'angle de la rue, il est en recul d'alignement par rapport à l'avenue François Mitterrand. La façade principale orientée au sud-est se compose de cinq travées ordonnancées dont un pavillon central en légère saillie. Hôtel construit en pierre de taille de granit jointoyé, couverte d'ardoises avec un faîtage et des épis de faîtage en plomb. Sur la façade nord ouest on distingue des extensions de la deuxième moitié du XXe siècle.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES SUR LE PAYSAGE URBAIN :

Sa situation urbaine en angle met en scène son architecture néo- gothique. La richesse architecturale de cette construction est a préserver, jusque dans ses modénatures, décors et menuiseries. L'édifice est parfaitement intégré au tissu urbain, les bâtiments proches permettent à l'ensemble une grande cohérence urbaine en terme de gabarit, d'épaisseur, de volume de toitures, de composition des façades et de tailles des baies. Sa clôture en serrurerie sur mur bahut en pierre de taille, a disparu.

PRESCRIPTIONS :

- préserver l'intégrité urbaine, architecturale et paysagère de l'édifice
- conservation de l'ordonnance des façades (il est proscrit de percer des garages à rez-de-chaussée, maintien des proportions de baies)
- les isolations thermiques par l'extérieur sont proscrites
- les éléments de second oeuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets, ferroneries, modénatures) seront conservés ou remplacés à l'identique (dessin, matériaux et couleurs)
- supprimer les bardages ardoises à l'arrière

RECOMMANDATIONS :

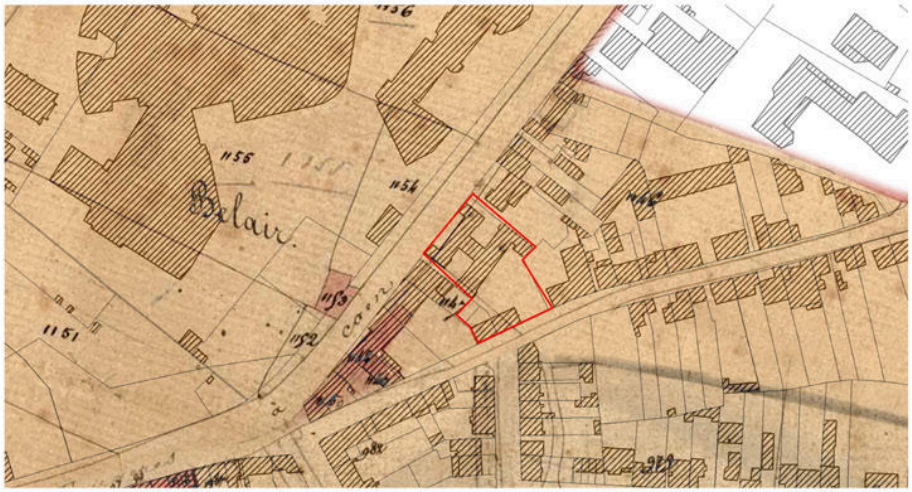
Afin de préserver le caractère perméant, "respirant", ainsi que l'intégrité de ce bâti et notamment de ne pas favoriser le développement de la mérule et de préserver la qualité de l'air intérieur, il est recommandé de :
- maintenir une ventilation minimale de celle-ci, naturelle ou mécanique
- d'éviter tout dispositif de doublage intérieur de type plaque de plâtre confinant les maçonneries ou les charpentes
- de déposer le bardage en ardoise sur la façade ouest
- de ne pas poser de menuiseries étanches à l'air
- de ne pas réaliser de dalle béton en plancher bas du rdc, a fortiori en l'absence de cave ou de vide sanitaire
- de requalifier les apports du XXe siècle en façade nord.

Des enduits intérieurs respirant à la chaux naturelle, à la terre, le cas échéant adjuvantés de fibres isolantes de type chanvre sont à privilégier pour favoriser le bien être, la qualité de l'air intérieur et la respiration de la maison.

ANCIENNE MATERNITÉ

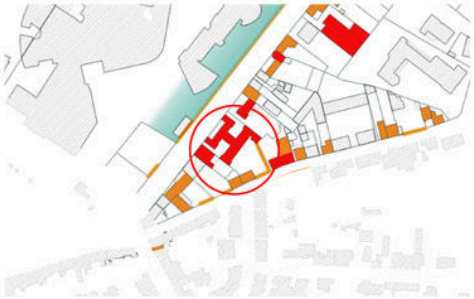
Adresse : 142 Rue de la Forêt
Cadastre : AD 01 n°189
Propriété : Privée
Architecte : Jean-Marie Laloy

LOCALISATION :



LEGENDE :

- Bâtiments patrimoniaux majeurs et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux remarquables et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux ordinaires et leurs clôtures
- Jardins protégés, haies et clôtures végétales



ENJEUX PATRIMONIAUX ET ORIENTATIONS DE GESTION :

DESCRIPTION TYPOLOGIQUE :

Ancienne Maternité de la fin du XIXe, début du XXe sècle, de style éclectique avec des influences régionalistes et balnéaires, sur une parcelle traversante entre l'Avenue de la Verrerie et la rue Beaumanoir, composée de 6 corps de bâtiments. Un premier corps principal, en retrait d'alignement flanqué de deux ailes en retour d'équerre à l'alignement. Un corps de bâti perpendiculaire au premier corps principal reliant ce dernier au second corps intégrant les services du bâtiment principal, lui-même flanqué au nord-est par une aile en retour d'équerre, plus le pavillon du gardien et clôture sur la rue Beaumanoir. Maternité construite en granit de différentes sortes, appareillé en opus incertum, ainsi qu'en brique, couverte d'un toit d'ardoises sur une charpente bois. La façade du corps principal sur rue est composée de cinq travées ordonnancées dont la travée centrale est plus importante que les autres. Cette dernière est surmontée d'une lucarne en saillie reposant sur des consoles en granit, et abrite une mosaïque supposée d'Isidore Odorico.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES SUR LE PAYSAGE URBAIN :

Conservation de l'ensemble dans sa cohérence, rue Beaumnoir compris.

PRESCRIPTIONS :

- préserver l'intégrité urbaine, architecturale et paysagère de l'édifice
- conservation de l'ordonnance des façades, requalifier le rapport à la rue et au rond-point (clôtures disparues, rampe PMR)
- les isolations thermiques par l'extérieur sont proscrites
- les éléments de second oeuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés à l'identique (dessin, matériaux et couleurs)

RECOMMANDATIONS :

Afin de préserver le caractère perméant, "respirant", ainsi que l'intégrité de ce bâti et notamment de ne pas favoriser le développement de la mérule et de préserver la qualité de l'air intérieur, il est recommandé de :

- maintenir une ventilation minimale de celle-ci, naturelle ou mécanique
- d'éviter tout dispositif de doublage intérieur de type plaque de plâtre confinant les maçonneries ou les charpentes
- de ne pas poser de menuiseries étanches à l'air
- de ne pas réaliser de dalle béton en plancher bas du rdc, a fortiori en l'absence de cave ou de vide sanitaire

Des enduits intérieurs respirant à la chaux naturelle, à la terre, le cas échéant adjuvantés de fibres isolantes de type chanvre sont à privilégier pour favoriser le bien être, la qualité de l'air intérieur et la respiration de la maison.

MAISONS DE VILLE MÉDIÉVALE

Adresse : Rue de la Dorangerie
Cadastre : AS 01 n°687
Propriété : Privée
Architecte : Inconnu

LOCALISATION :

LEGENDE :

- Bâtiments patrimoniaux majeurs et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux remarquables et leurs clôtures
- Bâtiments patrimoniaux ordinaires et leurs clôtures
- Jardins protégés, haies et clôtures végétales

ENJEUX PATRIMONIAUX ET ORIENTATIONS DE GESTION :

DESCRIPTION TYPOLOGIQUE :

Maison d'origine médiévale (possiblement fin XVe, début XVIe siècle) située en coeur d'îlot, à R+1+Combles, qui appartenait au faubourg est-sud de la Grande Route de Fougères, ou de Paris, qui débouchait sur l'ancienne place d'Armes (actuelle Place Aristide Briand). Cette maison s'est retrouvée en retrait d'alignement à la suite des réalignements du bâti en front du Boulebard Jean Jaurès après 1867, et le percement de l'actuelle Avenue François Miterrand Après-guerre. La maison se décompose en trois niveaux, le premier est en maçonnerie de granit, surmonté d'un étage en encorbellement en pan de bois, couverte d'un toit en ardoise à double pan sur charpente bois. La façade principale est composée de trois travées de baies ordonnancées, dont une travée centrale surmontée d'une lucarne. La maison a été rénovée probablement dans les années 1970-1980, avec des enduits et joints inadaptés (ciment ou imperméants).

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES SUR LE PAYSAGE URBAIN :

Cette maison est un des rares et derniers témoins de la ville médiévale dans le quartier. La majeure partie de la rue de la Dorangerie et du Boulevard Jean Jaurès est occupé par des constructions de la Reconstruction ou postérieurs, dont les gabarits ne sont pas en accord avec cette maison. En témoigne l'immeuble des années 1960 au nord, de très faible qualité architecturale. Ou encore l'immeuble de logements collectifs des années 1980 implanté en limite de parcelle est, tout à fait banal. La trémie de parking de celui-ci, sur la rue de la Dorangerie, combiné aux arrières purement fonctionnels et techniques, accentue ce sentiment de relégation. Les implantations des constructions proches de la maison ne prennent pas du tout en compte les enjeux urbains liés à cette maison à pan de bois. Seule la salle de la Dorangerie, édifiée Après-guerre apporte un peu de tenue à l'ensemble.

PRESCRIPTIONS :

- A l'ouest, améliorer et végétaliser le coeur d'îlot, démolir les garages.
- conservation de l'ordonnance des façades (il est proscrit de percer un garage à rez-de-chaussée, maintien des proportions de baies)
- les isolations thermiques par l'extérieur sont proscrites
- les éléments de second oeuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés à l'identique (dessin, matériaux et couleurs)
- les enduits seront perméants

RECOMMANDATIONS :

Afin de préserver le caractère perméant, "respirant", ainsi que l'intégrité de cette maison et notamment de ne pas favoriser le développement de la mérule et de préserver la qualité de l'air intérieur, il est recommandé de :

- maintenir une ventilation minimale de celle-ci, naturelle ou mécanique
- d'éviter tout dispositif de doublage intérieur de type plaque de plâtre confinant les maçonneries ou les charpentes
- de ne pas poser de menuiseries étanches à l'air
- de ne pas réaliser de dalle béton en plancher bas du rdc, a fortiori en l'absence de cave ou de vide sanitaire

Des enduits intérieurs respirant à la chaux naturelle, à la terre, le cas échéant adjuvantés de fibres isolantes de type chanvre sont à privilégier pour favoriser le bien être, la qualité de l'air intérieur et la respiration de la maison.