

6

Envoyé en préfecture le 03/07/2024

Reçu en préfecture le 03/07/2024

Publié le

ID : 035-213501158-20240701-D01DAUF_JU24-DE

Plan Local d'Urbanisme

Conforme aux lois portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2), ALUR, ELAN, Climat et Résilience

ARRET DE
PROJET



 **Fougères**

REGLEMENT

*Atelier du canal
L'Atelier des Patrimoines
IAO SENN
MOBHILIS
DERVENN
H3C*

Révision arrêtée le :

Révision approuvée le :

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD
- 4 : Orientations d'aménagement et de programmation
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement**
- 7 : Annexes

Table des matières

PREAMBULE	4
DÉFINITIONS.....	5
TITRE I - 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	15
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	17
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL.....	17
ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION.....	17
ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	17
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	17
ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR – DECLARATION PREALABLE	17
ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES	18
ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION.....	18
ARTICLE 8 - MARGE DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES NATIONALES ET DEPARTEMENTALES	20
ARTICLE 9 – ESPACES BOISÉS	21
ARTICLE 10 – ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L. 151-19 ET I. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME	22
ARTICLE 11 – SITES ARCHEOLOGIQUES	24
ARTICLE 12 - ENCADREMENT DES ACTIVITES COMMERCIALES (L151-16 DU CU)24	
ARTICLE 13 – ZONE DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES.....	26
ARTICLE 14 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	26
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
ZONE UC.....	28
ZONE UD.....	44
ZONE UE.....	58
ZONE UO.....	72
ZONE UA.....	86
ZONE UG.....	97
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	105
ZONES 1 AU.....	106
ZONES 2AU.....	108
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	110
ZONES N.....	111
ANNEXES	120
LES ESPACES BOISES CLASSES.....	121

Envoyé en préfecture le 03/07/2024
Reçu en préfecture le 03/07/2024
Publié le
ID : 035-213501158-20240701-D01DAUF_JU24-DE

I – APPLICATION DU CLASSEMENT :	121
II - EFFETS DU CLASSEMENT	121
LES EMPLACEMENTS RESERVES	125
LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES	127
INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARBORÉ REMARQUABLE	132
FICHES DE RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES (APPLICATION DE L'ARTICLE 10 DES DISPOSITIONS GENERALES)	134

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 01 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-bâties, 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 :

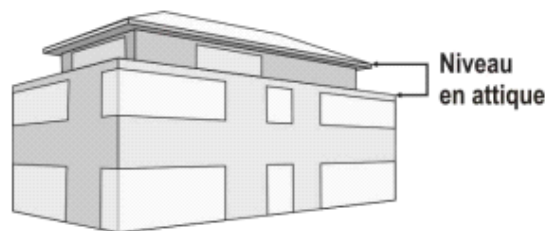
1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et locaux artisanaux, de services, bureaux, entrepôts commerciaux industriels, de 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.

DEFINITIONS

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 d'au moins 2 mètres des niveaux inférieurs et de proportions moindres. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



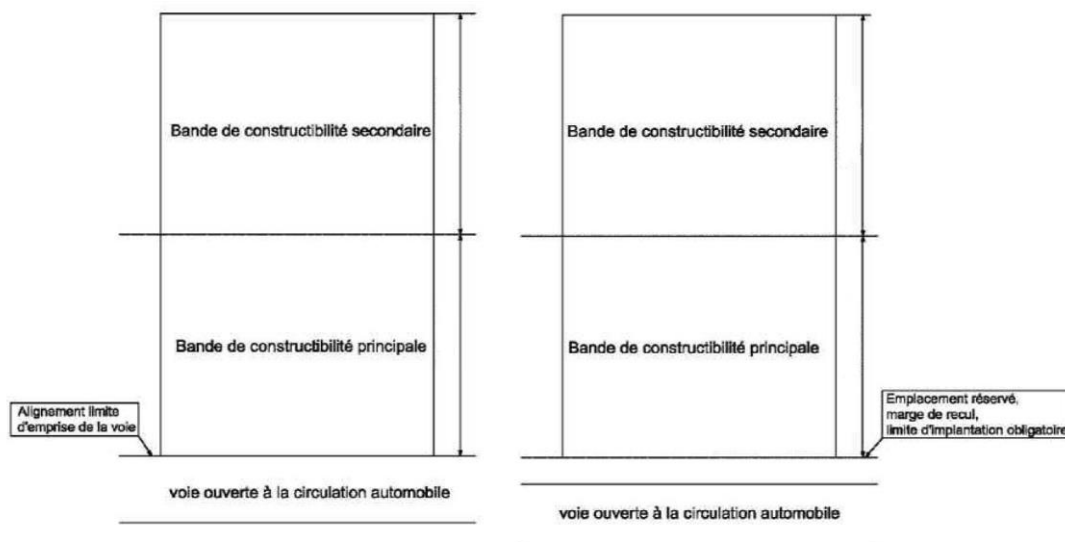
BANDES DE CONSTRUCTIBILITE :

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.



CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

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

Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

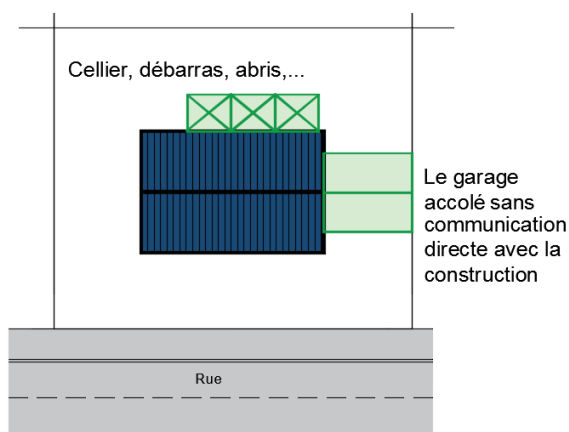
CONSTRUCTIONS ANNEXES :

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

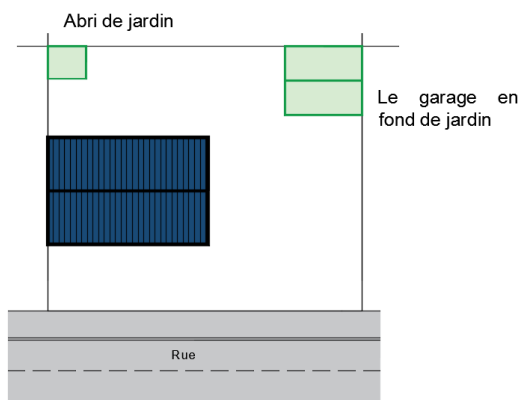
- sont situées sur la même unité foncière
- sont de plus faibles dimensions
- ont un usage lié mais avec un caractère accessoire, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers...,
- sont accolées ou détachées
- ne possèdent pas de communication avec la construction principale.

Cette définition intègre donc :

- Les annexes **accolées** à la construction principale :



- les annexes **détachées** de la construction principale



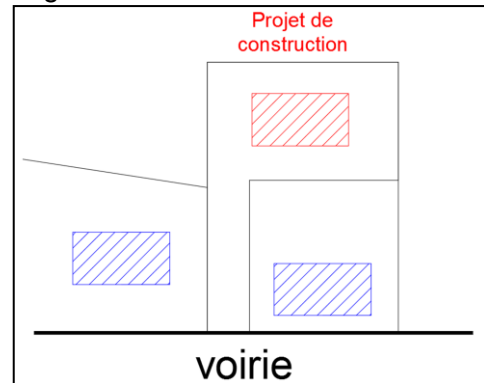
CONSTRUCTION DE SECOND RANG :

Sont considérées comme constructions de second rang, les constructions s'implantant au-delà de la bande de constructibilité principale, dans les conditions définies par le présent règlement et 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.

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

- terrain qui a une limite sur voie ouverte à la circulation automobile ne permettant pas l'implantation d'une construction nouvelle en première bande de constructibilité (largeur réduite à un simple accès de faible dimension pour les parcelles en drapeau ou accessibilité par une servitude de passage vers le second rang).
- terrain dont la bande de constructibilité principale est déjà occupée par des constructions achevées.



L'implantation des constructions de second rang sera appréciée par rapport aux règles traitant des limites séparatives, et les règles de hauteur sont identiques à celles de la bande de constructibilité principale.

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'INTERET 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, culturel, 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.

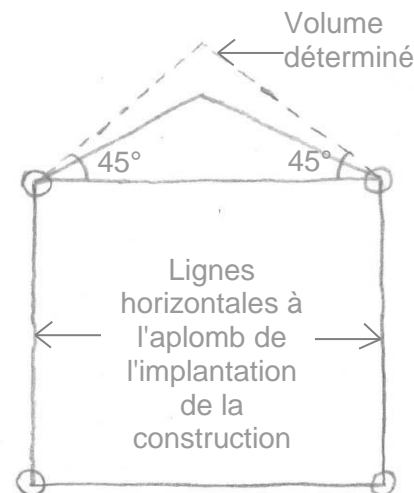
FAÇADE DE CONSTRUCTION : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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 prospectifs et d'emprise au sol.

La construction devra s'inscrire dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune des deux lignes horizontales à l'aplomb de la construction et déterminées par la hauteur maximale à 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.

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.

HLL (Habitations Légères de Loisirs) (art. R.111-37 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 SEPARATIVES : 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.

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 R. 421-2 et R. 421-9 du Code de l'Urbanisme.

RML (Résidences mobiles de loisirs) (art. R.111-41 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. R.111-22 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 L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

UNITE FONCIERE 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 A 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.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.151-1 et suivants et R.151-1 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, assujéti 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 R.111-1 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 : R.111-37 à R.111-40
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35

- 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 R. 151-52 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 ;
- ZPE arrêté préfectoral du 23/03/2017 portant création des zones de présomption archéologiques.

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.

- Protection du patrimoine archéologique :

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

- **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 R 563-5 du code de l'environnement).

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

Article R. 151-21 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 prévus 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 terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)**
Cf . Article 9 du Chapitre 2, règles applicables à l'ensemble du territoire communal, et annexe en fin de règlement
- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
Cf . 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 10 du Chapitre 2, règles applicables à l'ensemble du territoire communal
- **Les zones humides** auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales.
Cf . Article 6 du Chapitre 2, règles applicables à l'ensemble du territoire communal
- **Les zones inondables** auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales.
Cf . Article 7 du Chapitre 2, règles applicables à l'ensemble du territoire communal

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 - 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 3 - 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 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les articles L.152-3 et L.152-4 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 5 - PERMIS DE DEMOLIR – DECLARATION PREALABLE

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

ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du S.A.G.E. "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, à l'exception :

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

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

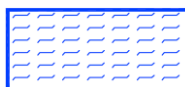
- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 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 ».

ARTICLE 7 - 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 à laquelle il convient d'ajouter 30 cm. La cote de crue centennale peut être transmise soit par des relevés topographiques des points les plus proches, soit par une étude justificative.

Dans ces secteurs, sont interdits en-dessous de la cote de référence :

- 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 ;
- La création de sous-sols sauf si des aménagements spécifiques tels que cuvelage avec accès hors d'eau (pour la crue de référence) et/ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence sont prévus ;
- Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants dans un souci de préservation du milieu aquatique ;
- Tous remblais et endiguements.

Dans ces secteurs, sont autorisés :

- Les constructions, à la condition de prendre en compte la cote de référence. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée sera situé au-dessus de cette cote de référence ;
- L'extension d'une construction à usage d'habitation déjà située en dessous de la cote de référence, à condition que cette extension n'entraîne pas de la création de logement supplémentaire et dans la limite d'une fois 20 m² d'emprise au sol ;
- Les clôtures, uniquement lorsqu'elles ne sont pas de nature à faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- La reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bien et dont le niveau de plancher du rez-de-chaussée est situé en-dessous de la cote de référence, lorsque le bien présente un intérêt architectural et paysager ;
- 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.

ARTICLE 8 - 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	
		Usage habitations	Autres usages
R.D 177	Catégorie b	100 m.	50 m.
R.D 706 (déviation Est)	Catégorie b	100 m.	50 m.
R.D 806 (déviation nord)	Catégorie b	100 m.	50 m.

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

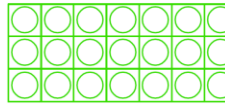
- Pour les extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies notamment lorsque les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie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

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

ARTICLE 9 – ESPACES BOISÉS

1. ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 113-1 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 1^{er} 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.

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

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 113-3 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 L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 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 R. 130-17 du Code de l'Urbanisme.

2. ESPACES BOISES NON CLASSES

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier.

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 défrichage de 4 à 1 hectare.

ARTICLE 10 – ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L. 151-19 ET L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

1. ELEMENTS PATRIMONIAUX PAYSAGERS

Haies, boisements et arbres isolés protégés au titre de l'article L. 151-23 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 L. 151-23 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 avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

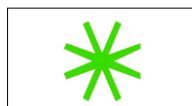
La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Haie ou talus

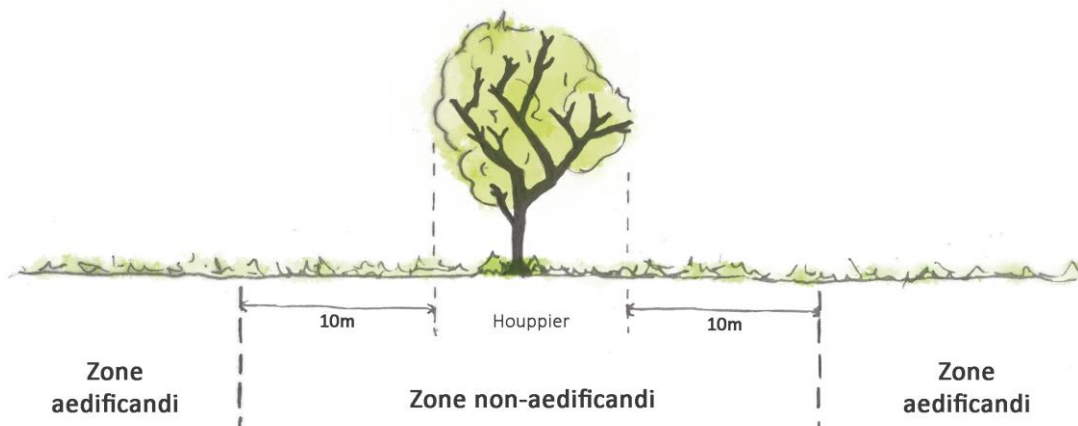
Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à un talus planté, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 20 m (10 m de part et d'autre de l'axe du talus) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan. Pour un arbre isolé, la protection s'applique dans un rayon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

Arbre remarquable

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



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



Plantations à réaliser

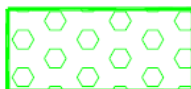
Les espaces de « Plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles.

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 tampons 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. ELEMENTS PATRIMONIAUX BATIS

- Bâti patrimonial protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

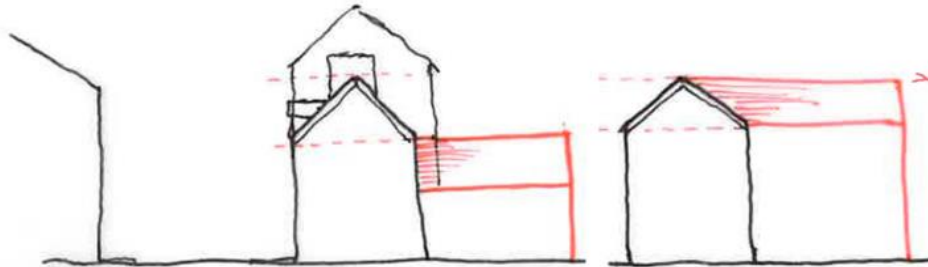
Les bâtiments patrimoniaux et certaines de leurs clôtures sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique, dans l'**annexe patrimoniale** et sont répertoriés dans l'ordre suivant : majeur, remarquable, ordinaire.

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 usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril.

La démolition partielle 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 à l'arrière 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 11 – SITES ARCHEOLOGIQUES

1. En application des articles L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine, et ce pour l'ensemble du territoire, toutes découvertes archéologiques (poterie, monnaies, ossements, objets divers,...) doivent être signalées au Maire de la commune ou au 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).

2. De plus l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive indique : « Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modifications de la consistance des opérations. »

3. La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.3.1 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal se résume comme suit: "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

En outre, les annexes précisent la localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire communal.

ARTICLE 12 - 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

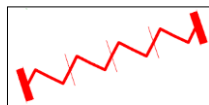
En bordure des linéaires commerciaux (simples et renforcés) identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées aux commerces, services, vers du logement ou un autre usage est interdite sur une profondeur de 10 m minimum par rapport à la façade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



Encadrement des nouvelles implantations commerciales :

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 services 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.

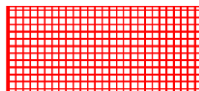
ARTICLE 13 – ZONE DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

L'arrêté préfectoral du 30 août 2001, en application de la loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30.05.1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a 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 de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30.05.1996, conformément au code de la construction.

ARTICLE 14 – EMBLEMES 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 R. 151-48 du Code de l'Urbanisme). Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L. 152-2.

TITRE II - 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'ACTIVITE

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 suivantes sont admises sous conditions :

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 6 et 7 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes

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

3- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 10 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

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

5- 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.

Autres utilisations du sol

6- 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.

7- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant de règles dérogatoires.

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

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

3- Les installations classées soumises à autorisation.

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

5- Le camping hors terrains aménagés.

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

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

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

1.1.3. Mixité fonctionnelle

Des dispositions spécifiques définies à l'article 12 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 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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^o étage droit (attiques) ;

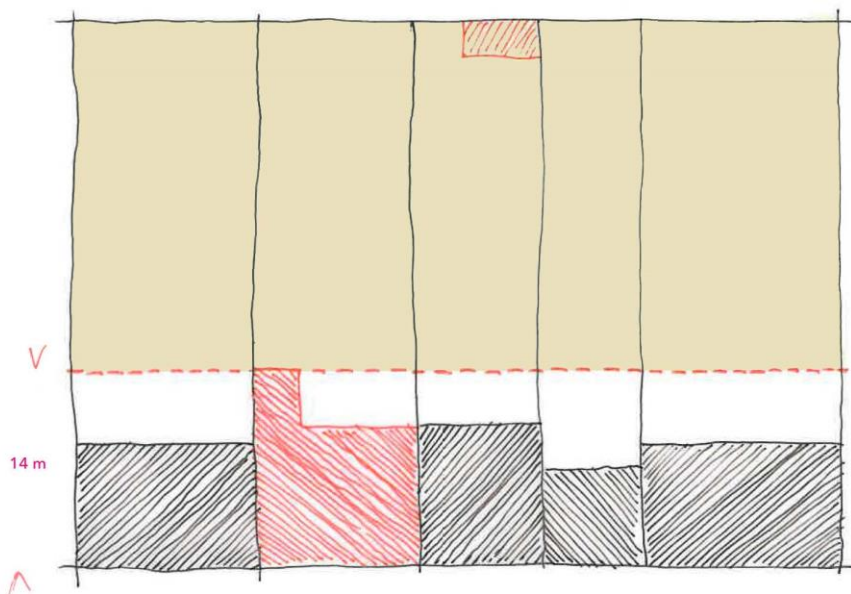
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- Pour la préservation d'un élément architectural ou ensemble végétal de qualité ;
- Pour l'extension d'une construction 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 UCd, en complément des règles précédentes, une bande de constructibilité est définie sur une profondeur de 14 m depuis l'alignement sur rue. Au-delà de cette bande, seules sont autorisées :

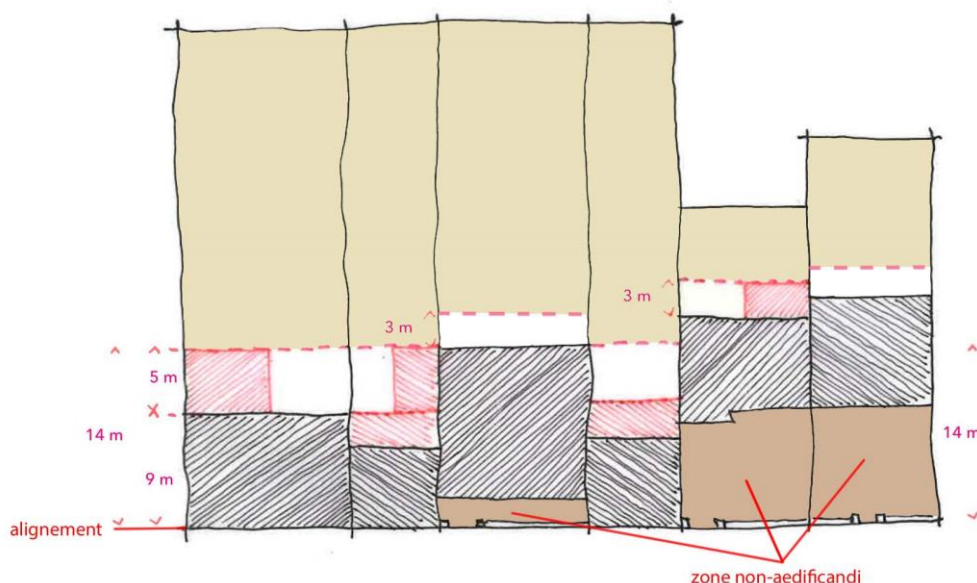
- Les annexes non contiguës à la maison principale de type abris de jardin, et les piscines, au-delà d'une bande de 4m depuis l'arrière de la construction principale ;



- L'extension des constructions existantes implantées en retrait de l'alignement dans la limite d'une bande de 3 mètres depuis l'arrière de la façade.

En secteur UCd, est interdit :

- L'extension des constructions patrimoniales (majeures, remarquables, et ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme) implantées en retrait de l'alignement dans la zone située entre la façade principale et l'alignement, zone déclarée non-aedificandi.



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

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.

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 0,3 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 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 par rapport aux règles traitant des limites séparatives.
- 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.
- 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 ...).
- 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, et 14 m en zone UCd.
- Bande de constructibilité secondaire : au-delà de 17 m en zone UCa, UCb, UCc, et 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

Pour UCa et UCd, 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 ou plusieurs constructions implantées sur les parcelles contiguës et au regard du gabarit général de la rue, les constructions nouvelles ou surélevées pourront présenter le même gabarit que la construction implantée sur la ou les parcelles contiguës.

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 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

Des hauteurs différentes sont possibles dans les cas suivants :

Isolation thermique des constructions existantes : 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.

Pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...), la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

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 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R. 111-27 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 être cohérent avec la topographie de la voie. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

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

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

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.

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 L. 151-19 du code de l'urbanisme (cf article 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe).

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

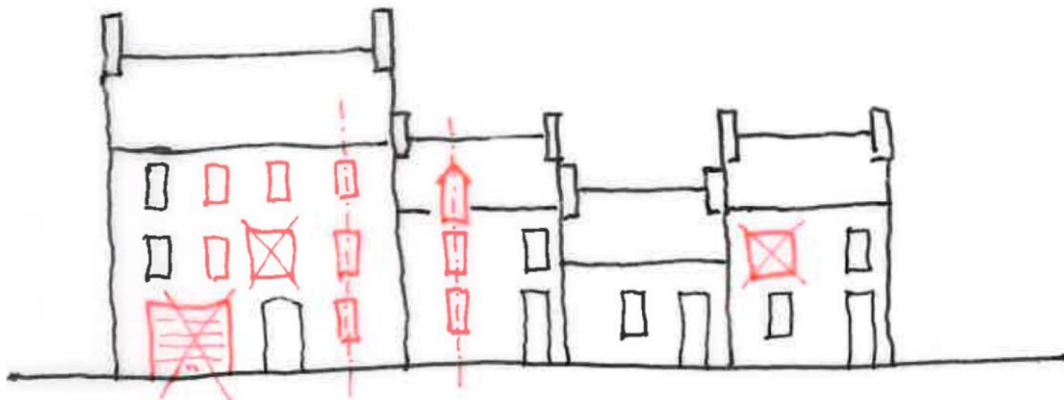
Les règles appliquées sont celles du SPR.

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

1. Façades

L'ordonnance des façades sur rue sera conservée, les proportions des baies maintenues. Il est proscrit de percer un garage au rez-de-chaussée.

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), l'ordonnance des façades sera également à préserver sur les façades à l'arrière.



Concernant les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article L. 151-19 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 L. 151-19 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 d'inspiration actuelle.

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 L. 151-19 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 L. 151-19 du code de l'urbanisme), les éléments de second œuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés à l'identique (dessin, matériaux). 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 dépassant 2 m et présentant une qualité architecturale dont la restauration est admise.

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.

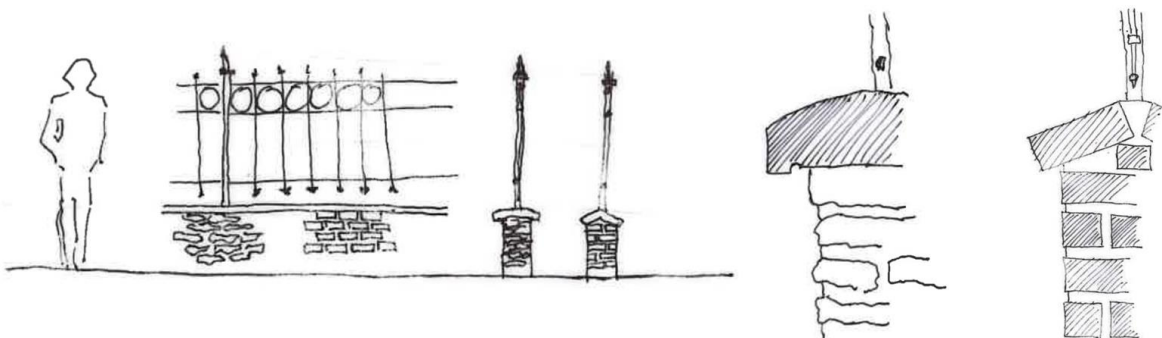
3. Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à l'usage des constructions 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 présentant une qualité architecturale peuvent être restaurés.

Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies, il sera admis une hauteur de 2 m sur l'une des deux 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 10 des dispositions générales.



4. Locaux et équipements techniques

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

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

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 seront posés au sol.

La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, 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), l'installation de panneaux de production d'énergie renouvelable est interdite.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les panneaux solaires devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou dans les jardins.

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.

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

Au-delà d'une opération de 10 lots ou d'une opération créant une surface de plancher de plus de 250 m², les espaces libres de toute construction représenteront au minimum 20 % d'espaces verts calculés par rapport à la superficie totale de la parcelle.

Les espaces de stationnement de type pavés de joints enherbés, alvéoles enherbées... ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts.

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 L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.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 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 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 ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.4. 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.

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).

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.

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

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

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 Constructions à usage d'habitation

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ;
- Au-delà d'une opération de 10 logements, ou créant une surface de plancher de plus de 400 m² ces places sont imposées en sous-sol ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ;
- Conformément à l'article L. 151-35 du CU, 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.

Extrait de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou 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, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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 L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

2.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics

- 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 Constructions à usage industriel ou artisanal (secteur de la construction et de l'industrie) :

- 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 Constructions à usage de commerces et d'activités de services

2.4.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services :

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 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

Dans les constructions d'habitat collectif, de bureaux ou à usage industriel ou tertiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU, et à l'arrêté du 13 juillet 2016.

« L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- *Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;*
- *Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;*
- *Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.*

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements ».

Pour les équipements d'intérêt collectif 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.

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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 et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée 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 aux 'eaux pluviales' figurant en annexes du PLU s'imposent.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue...) des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, en accord avec la réglementation en vigueur.

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

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, 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 L. 752-3, 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'ACTIVITE

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 suivantes sont admises sous conditions :

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
Se référer aux articles 6 et 7 du chapitre 2 des dispositions générales.

Constructions nouvelles ou existantes

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

3- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 10 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

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

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

Autres utilisations du sol

6- 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.

7- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant de règles dérogatoires.

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

1.1.3. Mixité fonctionnelle

Des dispositions spécifiques définies à l'article 12 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 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

- Pour les constructions annexes et piscines ;
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, 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 »).

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.

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 par rapport aux règles traitant des limites séparatives.
- 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.
- 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 ...).
- 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

Des hauteurs différentes sont possibles dans les cas suivants :

Isolation thermique des constructions existantes : 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.

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.

Exceptions :

Pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...), la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

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 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R. 111-27 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 être cohérent avec la topographie de la voie. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

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

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.

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 2.2.5. 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 L. 151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

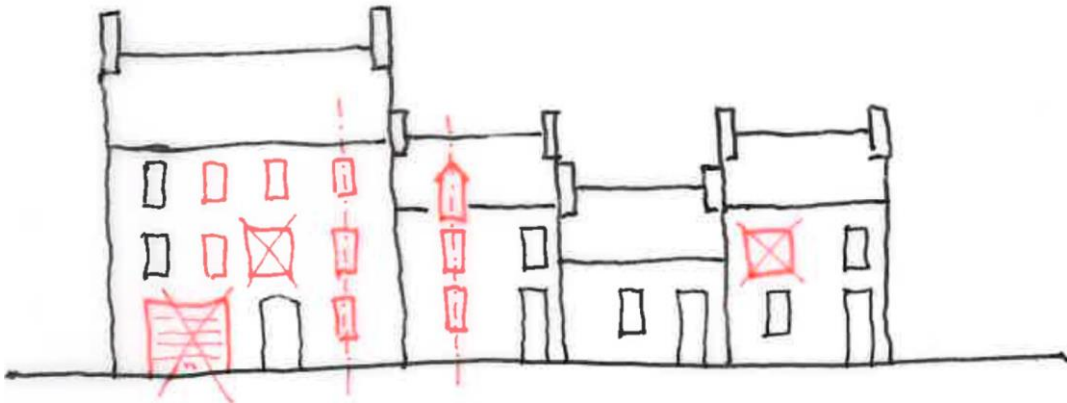
2.2.2. Prescriptions ou recommandations complémentaires concernant les constructions patrimoniales (identification à l'annexe graphique patrimoniale)

1. Façades

L'ordonnance des façades sur rue sera conservée, les proportions des baies maintenues. Il est proscrit de percer un 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'ordonnance des façades sera également à préserver sur les façades à l'arrière.



Concernant les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article L. 151-19 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 L. 151-19 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 d'inspiration actuelle.

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 L. 151-19 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 2.2.5. du présent chapitre.

3. Menuiseries

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), les éléments de second œuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés à l'identique (dessin, matériaux). 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 dépassant 2 m et présentant une qualité architecturale dont la restauration est admise.

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

- Soit d'un mur bahut pouvant être 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 ;

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, 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.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- Soit d'un 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

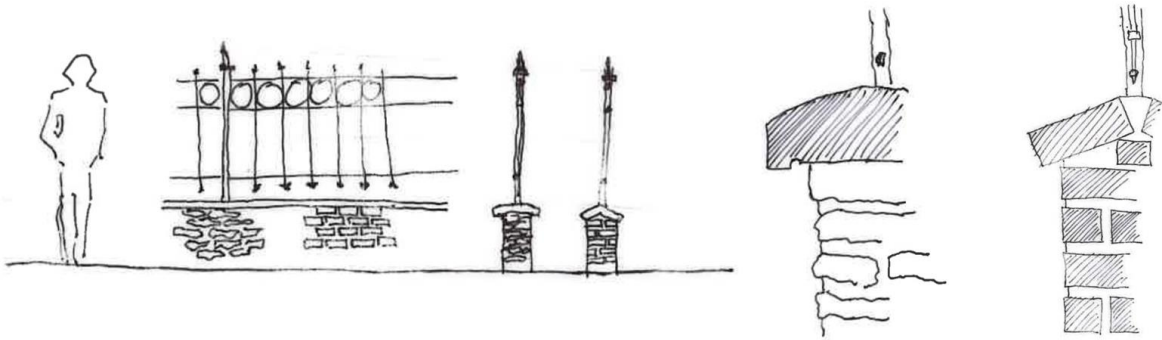
Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à l'usage des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

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 peuvent être restaurés.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, il sera admis une hauteur de 2m sur l'une des deux 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 concernant la conservation et/ou reconstruction : cf article 19 des dispositions générales.



4. Locaux et équipements techniques

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

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

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 seront posés au sol.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, 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), l'installation de panneaux de production d'énergie renouvelable est interdite.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les panneaux solaires devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou dans les jardins.

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.

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

Au-delà d'une opération de 10 lots ou d'une opération créant une surface de plancher de plus de 250 m², les espaces libres de toute construction représenteront au minimum 20 % d'espaces verts calculés par rapport à la superficie totale de la parcelle.

Les espaces de stationnement de type pavés de joints enherbés, alvéoles enherbées... ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts.

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 L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.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 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 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 ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.4. 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.

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).

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 alors 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.

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

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

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 Constructions à usage d'habitation

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ;
- Au-delà d'une opération de 10 logements, ou créant une surface de plancher de plus de 400 m² ces places sont imposées en sous-sol ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.
- Conformément à l'article L. 151-35 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.

Extrait de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou 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, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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 L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat »

2.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics

- 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 Constructions à usage industriel ou artisanal (secteur de la construction et de l'industrie)

- 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 Constructions à usage de commerces et d'activités de services

2.4.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services

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

2.4.2. Hébergement hôtelier et 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

Dans les constructions d'habitat collectif, de bureaux ou à usage industriel ou tertiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU, et à l'arrêté du 13 juillet 2016.

« L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- *pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;*
- *pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;*
- *pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.*

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements ».

Pour les équipements d'intérêt collectif 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.

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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 et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée 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 aux 'eaux pluviales' figurant en annexes du PLU s'imposent.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue...) des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, en accord avec la réglementation en vigueur.

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

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, 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 L. 752-3, 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'ACTIVITE

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 suivantes sont admises sous conditions :

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 6 et 7 du chapitre 2 des « Dispositions générales ».

Constructions nouvelles ou existantes

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

3- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 10 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

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

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

6- 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.

Autres utilisations du sol

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- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant de règles dérogatoires.

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

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

3- Les installations classées soumises à autorisation.

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

5- Le camping hors terrains aménagés.

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

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

1.1.3. Mixité fonctionnelle

Des dispositions spécifiques définies à l'article 12 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 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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 3m 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 L. 151-19, 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 ;
- Pour une construction édifiée en second rang (voir le chapitre « définitions générales »),
- Dans le secteur UE(z) conformément aux règles du SPR ;
- En cas de contraintes topographiques importantes.

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.

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 L.123-1-5 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 4m) pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée, l'implantation de la construction sera seulement appréciée par rapport aux règles traitant des limites séparatives.
- 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.
- 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 ...).
- 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. Règles de hauteur

1.1 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	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

Des hauteurs différentes sont possibles dans les cas suivants :

Isolation thermique des constructions existantes : 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.

Exceptions :

Pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...), la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

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 10 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 R. 111-27 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 être cohérent avec la topographie de la voie. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

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 en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur 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 couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture 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 L. 151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 10 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.

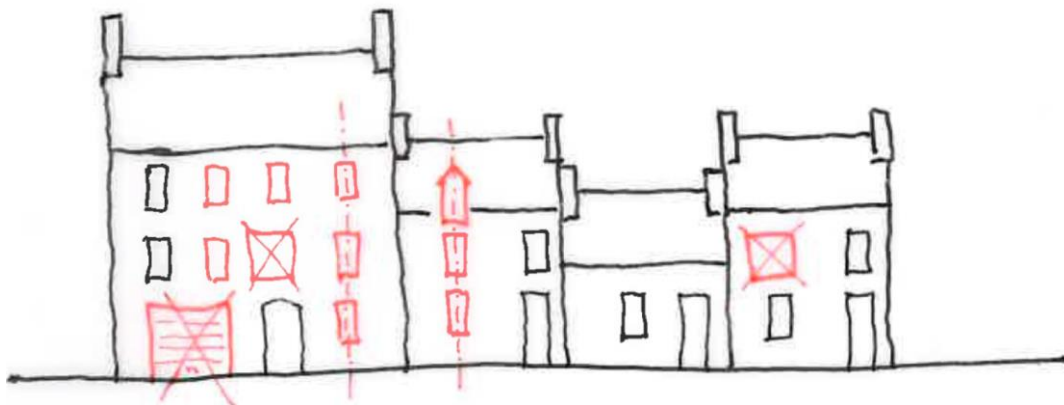
2.2.3. Prescriptions ou recommandations complémentaires concernant les constructions patrimoniales (identification à l'annexe graphique patrimoniale)

1. Façades

L'ordonnance des façades sur rue sera conservée, les proportions des baies maintenues. Il est proscrit de percer un garage au rez-de-chaussée.

Les bouches de ventilation de chauffage de type « ventouse » 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'ordonnance des façades sera également à préserver sur les façades à l'arrière.



Concernant les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article L. 151-19 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 L. 151-19 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 d'inspiration actuelle.

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 L. 151-19 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 L. 151-19 du code de l'urbanisme), les éléments de second œuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés à l'identique (dessin, matériaux). 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 dépassant 2 m et présentant une qualité architecturale dont la restauration est admise.

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,

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.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- Soit d'un 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.

Les clôtures PVC sont exclues.

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.

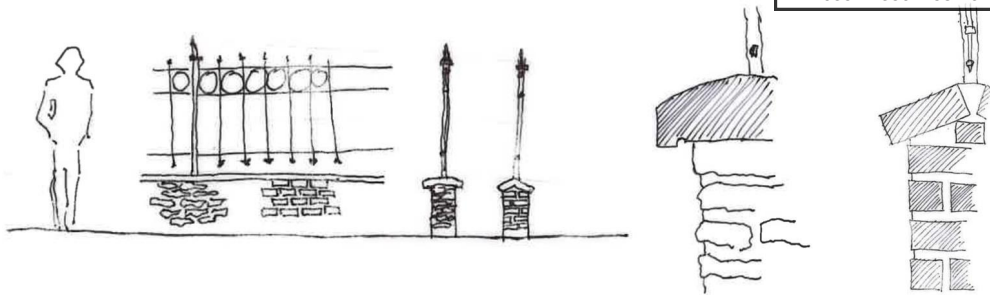
3. Dispositions alternatives

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 peuvent être restaurés.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, il sera admis une hauteur de 2 m sur l'une des deux 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 10 des dispositions générales.



4. Locaux et équipements techniques

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

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

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 seront posés au sol.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, 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), l'installation de panneaux de production d'énergie renouvelable est interdite.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les panneaux solaires devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou dans les jardins.

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

Dans cette zone :

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

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

Au-delà d'une opération de 10 lots ou d'une opération créant une surface de plancher de plus de 250 m², les espaces libres de toute construction représenteront au minimum 20 % d'espaces verts calculés par rapport à la superficie totale de la parcelle.

Les espaces de stationnement de type pavés de joins enherbés, alvéoles enherbées... ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts.

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 L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.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 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 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 ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.4. 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 12,50 m².

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).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur pourra alors 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.

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

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

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 Constructions à usage d'habitation

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ;
- Au-delà d'une opération de 10 logements, ou créant une surface de plancher de plus de 400 m² ces places sont imposées en sous-sol ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.
- Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, des règles spécifiques sont appliquées pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, définis par la loi n° 98- 657 du 29 juillet 1998 : une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Extrait de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou 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, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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 L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat »

2.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics

- 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 Constructions à usage industriel ou artisanal (secteur de la construction et de l'industrie)

- 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 Constructions à usage de commerces et d'activités de services

2.4.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services :

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 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

Dans les constructions d'habitat collectif, de bureaux ou à usage industriel ou tertiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU, et à l'arrêté du 13 juillet 2016.

« L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- *pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;*
- *pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;*
- *pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.*

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements ».

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.

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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 et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée 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 aux 'eaux pluviales' figurant en annexes du PLU s'imposent.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue...) des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, en accord avec la réglementation en vigueur.

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

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, 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 L. 752-3, 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

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

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 opérations d'aménagement devront être compatibles avec la vocation de la zone et les orientations d'aménagement existantes. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, ni compromettre la réalisation de l'orientation d'aménagement.

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 suivantes sont admises sous conditions :

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 6 et 7 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes

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

3- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

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

Autres utilisations du sol

5- 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.

6- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant de règles dérogatoires.

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

1.1.3 Mixité fonctionnelle

Des dispositions spécifiques définies à l'article 12 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 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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, 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.

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.

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 (*cas des "parcelles en drapeau", présence de constructions préexistantes*), l'implantation de la construction sera seulement appréciée par rapport aux règles traitant des limites séparatives.
- 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.
- 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 ...).
- 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. 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

Des hauteurs différentes sont possibles dans les cas suivants :

Isolation thermique des constructions existantes : 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.

Exceptions :

Pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...), la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

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 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R. 111-27 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 être cohérent avec la topographie de la voie. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

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

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

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 L. 151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

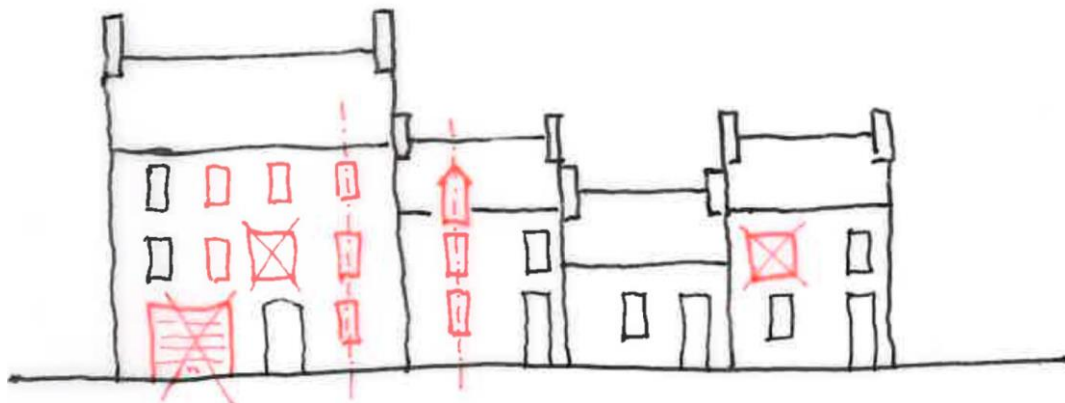
2.2.2. Prescriptions ou recommandations complémentaires concernant les constructions patrimoniales (identification à l'annexe graphique patrimoniale)

1. Façades

L'ordonnance des façades sur rue sera conservée, les proportions des baies maintenues. Il est proscrit de percer un 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'ordonnance des façades sera également à préserver sur les façades à l'arrière.



Concernant les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article L. 151-19 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 L. 151-19 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 d'inspiration actuelle.

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 L. 151-19 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 2.2.5. du présent chapitre.

3. Menuiseries :

Concernant les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), les éléments de second œuvre de l'existant (menuiseries, garde-corps, volets) seront conservés ou remplacés à l'identique (dessin, matériaux). 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

En secteur UOa

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 dépassant 2 m et présentant une qualité architecturale dont la restauration est admise.

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 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.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- Soit d'un 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.

En secteur UOb

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 dépassant 2 m et présentant une qualité architecturale dont la restauration est admise.

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.

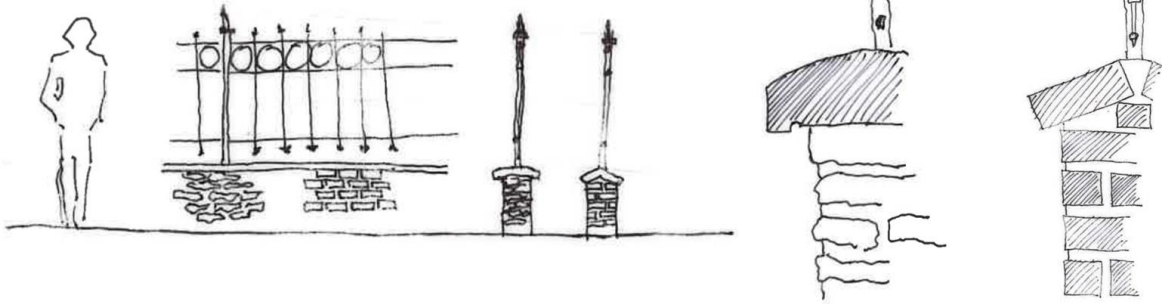
Les murs de soutènement sont admis, ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures.

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 deux voies, il sera admis une hauteur de 2 m sur l'une des deux 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 10 des dispositions générales.



4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

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 seront posés au sol.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), l'installation de panneaux de production d'énergie renouvelable est interdite.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les panneaux solaires devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou dans les jardins.

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.

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

Au-delà d'une opération de 10 lots ou d'une opération créant une surface de plancher de plus de 250 m², les espaces libres de toute construction représenteront au minimum 20 % d'espaces verts calculés par rapport à la superficie totale de la parcelle.

Les espaces de stationnement de type pavés de joints enherbés, alvéoles enherbées... ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts.

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 L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.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 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 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 ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.4. 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 12,50 m².

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les

besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessous.

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

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 Constructions à usage d'habitation

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ;
- Au-delà d'une opération de 10 logements, ou créant une surface de plancher de plus de 400 m² ces places sont imposées en sous-sol ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ;
- Conformément à l'article L. 151-35 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.

Extrait de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou 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, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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 L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat »

2.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics

- Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher créée. En fonction de densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal (secteur de la construction et de l'industrie)

- 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 Constructions à usage de commerces et d'activités de services

2.4.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services :

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 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

Dans les constructions d'habitat collectif, de bureaux ou à usage industriel ou tertiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU, et à l'arrêté du 13 juillet 2016.

« L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;

- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements ».

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

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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 et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée 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 aux 'eaux pluviales' figurant en annexes du PLU s'imposent.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue...) des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, en accord avec la réglementation en vigueur.

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

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, 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 L. 752-3, 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'ACTIVITE

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, les zones UA admettent ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 6 et 7 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

Constructions nouvelles

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

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

3- 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 », sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre.

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

6- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;

7- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires » ;

8- La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve :

- Que l'aspect de ce 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.

Constructions existantes

9- Pour les activités appartenant à la destination « commerces et activités de services » : l'extension des activités déjà existantes ou l'installation de nouvelles activités au sein de locaux commerciaux existants.

10- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 10 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

11- L'aménagement et la remise en état des habitations existantes.

12- L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, selon les règles suivantes : extension limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m², dans une limite totale de 200 m² d'emprise au sol (annexes non comprises).

Autres utilisations du sol

13- Les installations classées, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

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 à usage d'habitation, à l'exception de ceux visés à l'article 1.1.1..

3-En zone UA_i, les constructions, ouvrages ou travaux à usage de « commerces et activités de services » appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

4- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « exploitation agricole ou forestière » ;

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

6- Le camping hors terrains aménagés.

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

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

1.1.3. Mixité fonctionnelle

Des dispositions spécifiques définies à l'article 12 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.

L'implantation de nouvelles activités de type « commerces et activités de services » autorisées dans la zone, par construction nouvelle ou par changement de destination, à condition d'occuper une surface de plancher minimale de 300 m². Le seuil de 300 m² n'est pas exigé pour :

- Les stations de distribution de carburants, concessionnaires automobiles (et motocycles) et cafés hôtels restaurants (CHR) ;
- 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 ;
- Les activités situées le long des rues appartenant aux périmètres de centralité et identifiées à ce titre sur le document graphique.

SECTION - 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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.

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.

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 :

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

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

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 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R. 111-27 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 en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, sont proscrits.

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

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.

4. Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2.2- 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.

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.

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.

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

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

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

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.

Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), l'installation de panneaux de production d'énergie renouvelable est interdite.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les panneaux solaires devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou dans les jardins.

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.

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

Les espaces de stationnement de type pavés de joints enherbés, alvéoles enherbées... ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts.

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 L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.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 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 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 ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.4. 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 12,50 m².

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

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 alors être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

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

2. Normes à respecter

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

2.1. Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics

- Une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

2.2 Constructions à usage industriel ou artisanal (secteur de la construction et de l'industrie)

- 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.

2.3 Constructions à usage de commerces et d'activités de services

2.4.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services :

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 seuils, aucune place n'est exigée.

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

Une place de stationnement par chambre.

2.4 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

Dans les constructions d'habitat collectif, de bureaux ou à usage industriel ou tertiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU, et à l'arrêté du 13 juillet 2016.

« L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-11-7 et R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;

- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements ».

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

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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 et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée 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 aux 'eaux pluviales' figurant en annexes du PLU s'imposent.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue...) des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, en accord avec la réglementation en vigueur.

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

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, 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 L. 752-3, 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'ACTIVITE

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 suivantes sont admises sous conditions :

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 6 et 7 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

Constructions nouvelles

2- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics conformément à la définition du présent règlement (voir chapitre définitions).

3- Les constructions à usage de logement, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone.

4- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, de bureaux, ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné.

5- Les constructions à usage d'hébergements collectifs appartenant à la sous-destination « hébergement » (résidences ou foyers avec services).

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 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* (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.

Constructions existantes

8- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 10 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

9- L'aménagement et la remise en état des habitations existantes.

10- L'extension des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine, selon les règles suivantes : extension limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m², dans une limite totale de 200 m² d'emprise au sol (annexes non comprises).

Autres utilisations du sol

11- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

12- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés 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 non prévues à l'article 1.1.1.

1.1.3 Mixité fonctionnelle

Article non réglementé

SECTION - 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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, 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.

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 (*cas des "parcelles en drapeau", présence de constructions préexistantes*), l'implantation de la construction sera seulement appréciée par rapport aux règles traitant des limites séparatives.
- 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.
- 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 ...).
- 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

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.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R. 111-27 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.

2. Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 10 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.

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.

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. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

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

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

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.

Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), l'installation de panneaux de production d'énergie renouvelable est interdite.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les panneaux solaires devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou dans les jardins.

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.

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

Au-delà d'une opération de 10 lots ou d'une opération créant une surface de plancher de plus de 250 m², les espaces libres de toute construction représenteront au minimum 20 % d'espaces verts calculés par rapport à la superficie totale de la parcelle.

Les espaces de stationnement de type pavés de joints enherbés, alvéoles enherbées... ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts.

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 L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.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 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 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 ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

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

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

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

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

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

Des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU :

- Pour les logements collectifs ou résidences communautaires : au minimum 1 emplacement par logement ;
- Pour les immeubles de bureaux : au minimum 1 emplacement / 5 salariés.

Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement (*) s'établit à 1,50 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues :

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts ;
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre ;
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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 et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

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

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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 aux 'eaux pluviales' figurant en annexes du PLU s'imposent.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue...) des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, en accord avec la réglementation en vigueur.

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

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâtiment, 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 L. 752-3, 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.

TITRE III - 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.

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'ACTIVITE

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

- 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.
- Le règlement des zones U correspondantes pour les occupations et utilisations du sol attendues dans la zone.

- 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...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas.
- 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, 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 (sauf piscines) 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.

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 12 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 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 RESEAUX

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'ACTIVITE

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 :

- 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...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- 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 supplémentaires maximum.
- 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* (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.

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 :

Toutes 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 réglementé.

SECTION - 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ces articles ne sont pas réglementés.

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ces articles ne sont pas réglementés.

TITRE IV - 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 des secteurs **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'ACTIVITE

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 – Constructions nouvelles :

1.1. 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, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2. En NPa : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

1.3. En zone NPb :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole ou qui sont dans le prolongement de l'acte de production ;
- 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).

- 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 L 525-1 du Code rural sont autorisées.

Ces constructions sont autorisées sous réserve :

- Qu'elles s'implantent à moins de 50 m du bâtiment du siège d'exploitation concernée (une adaptation pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires) ;
- Qu'elle s'implante à plus de 100 m de bâtiments agricoles d'une autre exploitation générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes ;
- Que sa superficie soit limitée à 150 m² d'emprise au sol.

1.4. 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* (sauf piscine) n'excède pas 40 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.

1.5. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

2 – Constructions existantes :

2.1. L'aménagement et la remise en état des habitations existantes.

2.2. L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, selon les règles suivantes : extension limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m², dans une limite totale de 250 m² de surface de plancher (annexes non comprises).

2.3. Le changement de destination compatible avec la zone des constructions de caractère identifiées au document graphique du PLU, 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 ;
- 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).

2.3. 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* (sauf piscine) n'excède pas 40 m² ;

- Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excede pas 50 m² ;
- Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.

2.4 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.

2.5 En zone NPb, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant, pour les fins définies au point 1.3 – constructions nouvelles.

3- Autres modes d'utilisation du sol:

3.1. 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.

3.2. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

3.3. 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.

3.4. Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

3.5. L'aménagement de jardins familiaux.

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 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;

- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- La mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions nécessaires et aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ;

- La construction d'annexes ;
- 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.

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.

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 0.3 m ;
- Pour des extensions et des surélévations de bâtiments existants sans toutefois restreindre le retrait par rapport à la limite séparative ;
- Pour les piscines non couvertes ou celles dont la couverture n'excède pas 1 m de hauteur.

2.1.3 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).

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.

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

4. Dispositions alternatives :

Des hauteurs différentes sont possibles dans les cas suivants :

Isolation thermique des constructions existantes : 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 L. 151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R. 111-27 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.

Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures et remarquables et ordinaires (identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2.1. Constructions à usage d'habitation :

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 sombre, 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 d'inspiration actuelle.

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

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.

2.2.1. Constructions à usage agricole :

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 d'aspect traditionnel (enduit proche des teintes naturelles, bardage bois, etc...).

2.2.3. Les Clôtures

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

Les clôtures, sur les voies publiques devront être constituées :

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

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

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

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués et des poteaux béton,
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués ;
- Soit d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie vive d'essences variées locales. 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.
- 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.

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

Pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme) : cf article 10 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.

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

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

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

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.

Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), l'installation de panneaux de production d'énergie renouvelable est interdite.

Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les panneaux solaires devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou dans les jardins.

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.

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

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 L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.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 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 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 ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.4. Stationnement

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.

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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 et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

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

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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 aux 'eaux pluviales' figurant en annexes du PLU s'imposent.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue...) des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, en accord avec la réglementation en vigueur.

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

2.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises 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 L.113-1 et suivants et R.130-1 à R.421-23 et suivants du Code de l'urbanisme)

I – APPLICATION DU CLASSEMENT :

LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :

- ... les **BOIS, FORETS, PARCS A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.
- ... des **ARBRES ISOLEES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

CRITERES POUR LE CLASSEMENT :

▪ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A 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 BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE 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-épuration 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 :

❶ **DE SOUMETTRE A AUTORISATION PREALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES ;**

❶ D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE A COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CREATION DES BOISEMENTS ;

❷ D'ENTRAINER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT ;

NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DEFRICHEMENT :

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

❸ PRINCIPE D'AUTORISATION PREALABLE 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. L. 113-2)

↳ 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 L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 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.

❹ 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. L. 113-2).

▪ **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.

⊖ INTERDICTION DES DEFRICHEMENTS :

DEFINITION DU DEFRICHEMENT :

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. L. 311-1 partie*)

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 L. 311-1 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.).*

▪ **Déroghations 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.L. 130-1, 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 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.

- **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 L.433-1 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'acquiescer son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du CU)

EMPLACEMENTS RESERVES ET DROIT DE DELAISSEMENT

Art. L. 230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, 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. L. 230-2

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. L. 230-3

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 L. 322-2 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 L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 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 L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, 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 L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 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. L. 230-4

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, 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 L. 230-3. 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 L. 230-3.

Art. L. 230-5

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 L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Art. L. 230-6

Les dispositions de l'article L. 221-2 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, juillet 2011)

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Nom scientifique	Nom commun (vernaculaire)
<i>Egeria densa</i> Planch.	Elodée dense
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	Ludwigie à grandes fleurs (jussie)
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle du Brésil

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Nom scientifique	Nom commun (vernaculaire)
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident feuillé
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i>	Ficoïde comestible, griffe de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la pampa
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Elodée crépue
<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	Renouée à épis nombreux
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise ou laurier-palme
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> / <i>x bohemica</i>	Renouée de Sakhaline
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron de la Mer Noire, Rh. Des parcs
<i>Senecio cineraria</i> DC.	Séneçon cinéraire, cinéraire maritime
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	Spartine à fleurs alternes

Espèces émergentes (IAle) :

Nom scientifique	Nom commun (vernaculaire)
<i>Allium triquetrum</i> L.	Aïl à tige triquètre
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Impatiante de l'Himalaya
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis

Espèces invasives potentielles :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Nom scientifique	Nom commun (vernaculaire)
Annexes	
<i>Cuscuta australis</i> R. Br.	Cuscute du Bident

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Nom scientifique	Nom commun (vernaculaire)
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleia de David, arbre à papillons
<i>Buddleia de David, arbre à papillons</i>	Robinier faux-accacia

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Nom scientifique	Nom commun (vernaculaire)
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuille d'armoise

Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :

Nom scientifique	Nom commun (vernaculaire)
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotoneaster horizontal
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotoneaster de Simons
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle à feuilles de renoncules
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Nom scientifique	Nom commun (vernaculaire)
<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthemis maritime, camomille maritime
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolia fausse folicule
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytonia perfoliée, pourpier d'hiver
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied de corbeau
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttal, élodée à feuilles étroites
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Impatiante de Balfour
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Impatiante à petites fleurs
<i>Laurus nobilis</i> L.	Laurier-sauce
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille d'eau
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	Pétasite odorant
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. hybridus	Grand pétasite

Senecio inaequidens DC.

Séneçon du Cap

Espèces à surveiller :

Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :

Nom scientifique	Nom commun (vernaculaire)
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :

Nom scientifique	Nom commun (vernaculaire)
<i>Bromus willdenowii</i> Kunth	Brome purgatif, brome faux uniola
<i>Coryza floribunda</i> Kunth	Vergerette à feuilles nombreuses

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

Nom scientifique	Nom commun (vernaculaire)
<i>Acer negundo</i>	L. Erable negondo, érable frêne
<i>Amaranthus albus</i> L.	Amaranthe blanche
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthe couchée, amarante étalée
<i>Amaranthus hybridus</i> L.	Amaranthe hybride
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthe réfléchie
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des Freres Verlot, Armoise de Chine
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster lancéolé
<i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Virginie
<i>Aster squamatus</i> (Spreng.) Hieron.	Aster écaillé
<i>Aster x salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc, Alysse blanche
<i>Bidens connata</i> Muhl. ex Willd.	Bident à feuilles connées, bident soudé
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fausse ambroisie
<i>Coryza bonariensis</i> (L.) Cronquist	Erigéron crépu, Vergerette de Buenos Aires
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Corne-de-cerf didyme
<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm.	Crépide de Nimes
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souchet vigoureux, souchet robuste
<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible, souchet sucré
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	Datura officinal, stramoine commune
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau

<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de bohème, arbre d'argent, arbre de paradis
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	Eragrostis en peigne
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	Vergerette annuelle
<i>Galega officinalis</i> L.	Lilas d'Espagne, sainfoin d'Espagne
<i>Lycium barbarum</i> L.	Lyciet commun, lyciet de barbarie
Annexes	
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	Mahonia faux houx
<i>Matricaria discoidea</i> DC.	Matricaire fausse camomille, matricaire discoïde
<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson	Miscanthus de Chine, Roseau de Chine
<i>Oenothera biennis</i> L.	Onagre bisannuelle
<i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás	Onagre à sépales rouge, onagre de Glaziou
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir. <i>Phytolacca americana</i> L.	Paspale dilaté
<i>Pistia stratiotes</i> L.	Laitue d'eau
<i>Rhus typhina</i> L.	Sumac hérissé, sumac amaranthe
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
<i>Solidago canadensis</i> L.	Tête d'or, solidage géant
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Tête d'or, gerbe d'or, solidage du Canada
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Sorgho d'Alep, herbe de Cuba
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	Sporobole fertile, sporobole tenace
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake	Symphorine à fruits blancs, symphorine à grappes, arbre aux perles
<i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze	Tétragone, épinard de Nouvelle-Zélande

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):

Nom scientifique	Nom commun (vernaculaire)
<i>Berberis darwinii</i> Hook.	Berberis de Darwin
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette du Canada
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	Vergerette de Barcelone, de Naudin, de Sumatra
<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	Épilobe cilié, épilobe à tige glanduleuse
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Galinsoga à petites fleurs
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav.	Galinsoga cilié
<i>Lathyrus latifolius</i> L.	Gesse à larges feuilles, pois vivace
<i>Leycesteria formosa</i> Wall.	Arbre à faisans, leycesteria
<i>Lonicera japonica</i> Thunb. ex Murray	Chèvrefeuille du Japon
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx.	Panic dichotome, millet des rivières
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch.	Vigne-vierge à cinq feuilles, vigne-vierge
<i>Setaria faberi</i> F.Herm.	Sétaire de Faber, séttaire
<i>Symphytum bulbosum</i> K.F.Schimp.	Consoude à bulbes

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la liste locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

Nom scientifique	Nom commun (vernaculaire)
<i>Elodea canadensis Michx.</i>	Elodée du Canada, peste d'eau
<i>Juncus tenuis Willd.</i>	Jonc fin, jonc grêle

INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARBORÉ REMARQUABLE

N° de repère plan	SITES	GENRES, ESPECES	REFERENCES CADASTRALES
1	La Croix Hamon	2 Platanus acerifolia (platane commun), 2 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant) 2 Auracaria araucana (Désespoir des Singes)	AB 497
2	La Croix Hamon	2 Liriodendron tulipifera (Tulipier de Virginie), 1 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant)	AB 491
3	Jardin des Fêtes	1 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant)	AD 2
4	3, rue Alfred de Musset	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya)	AD 32
5	56, rue de la Forêt	1 Liriodendron tulipifera (Tulipier de Virginie),	AD 356
6	Centre Hospitalier - 133, rue de la Forêt	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya)	AE 465
7	Rue Gaston Mentec lotissement Théâtre de Juliette	1 Tilia platyphyllos (Tilleul à grandes feuilles)	AN 551
8	2, rue Porte Saint Léonard	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya)	AR 376
9	Parc Strée – 44, rue des Vallées	1 Fagus sylvatica « purpurea » (Hêtre pourpre)	AR 642
10	7, rue du Moulin aux Pauvres	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya) 1 Fagus sylvatica pendula (hêtre pleureur)	AR 583
11	76, rue de Nantes	1 Magnolia x soulangeana (Magnolia)	AR 310
12	Sous-Préfecture – 9, Avenue François Mitterrand	1 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant) 1 Taxus Baccata (if)	AS 459
13	8, Boulevard de la Chénardièrre	1 Cedrus atlantica « Glauca » (Cèdre de l'Atlas) 1 Carpinus betulus (Charme commun)	AS 554
14	9, rue de Lusignan – Chemin de la Butte à Bigot	1 Cedrus deodara (Cèdre de l'Himalaya)	AT 500
15	49, rue des Fontaines	1 Auracaria araucana (Désespoir des Singes)	AT 609

16	Lycée Edmond Michelet - Montaubert Annexes	1 Séquoiadendron giganteum (Séquoia géant)	AX 177
17	Gymnase des Cotterêts – rue de Saint Lô	1 Castanea sativa (Châtaignier commun)	AZ 193
18	2 rue de Carentan	1 Quercus robur (Chêne pédonculé)	AZ 96
19	Rue de Saint Lô	1 Quercus robur (Chêne pédonculé)	AZ 140
20	Rue Boris Vian	1 Castanea sativa (Châtaignier commun)	BI 218
21	Avenue des Poètes	3 Quercus robur (Chêne pédonculé)	BI 53
22	Avenue de la Verrerie	1 Pyrus communis (Poirier commun)	AH DP
23	Rue de la Pinterie	1 Magnolia grandiflora (Magnolia à grandes feuilles)	AT 172
24	Rue du Gué Maheu	1 Quercus robur (Chêne pédonculé)	AN 490

FICHES DE RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES (APPLICATION DE L'ARTICLE 10 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

Principale : 4e quart 19e siècle
 Principale : 1er quart 20e siècle
 Principale : 3e quart 20e siècle
 Dates : 1890, daté par source, daté par travaux historiques
 1900, daté par travaux historiques
 1927, daté par travaux historiques
 Auteur : Ernest PREVOS, architecte
 Auteur : Louis GAUVIN, architecte
 Auteur : Isidore ODORICO, mosaïste

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.

(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

HISTOIRE / MORPHOGENESE :

VUES AERIENNES 1949-2014 :



Source : Géoportail

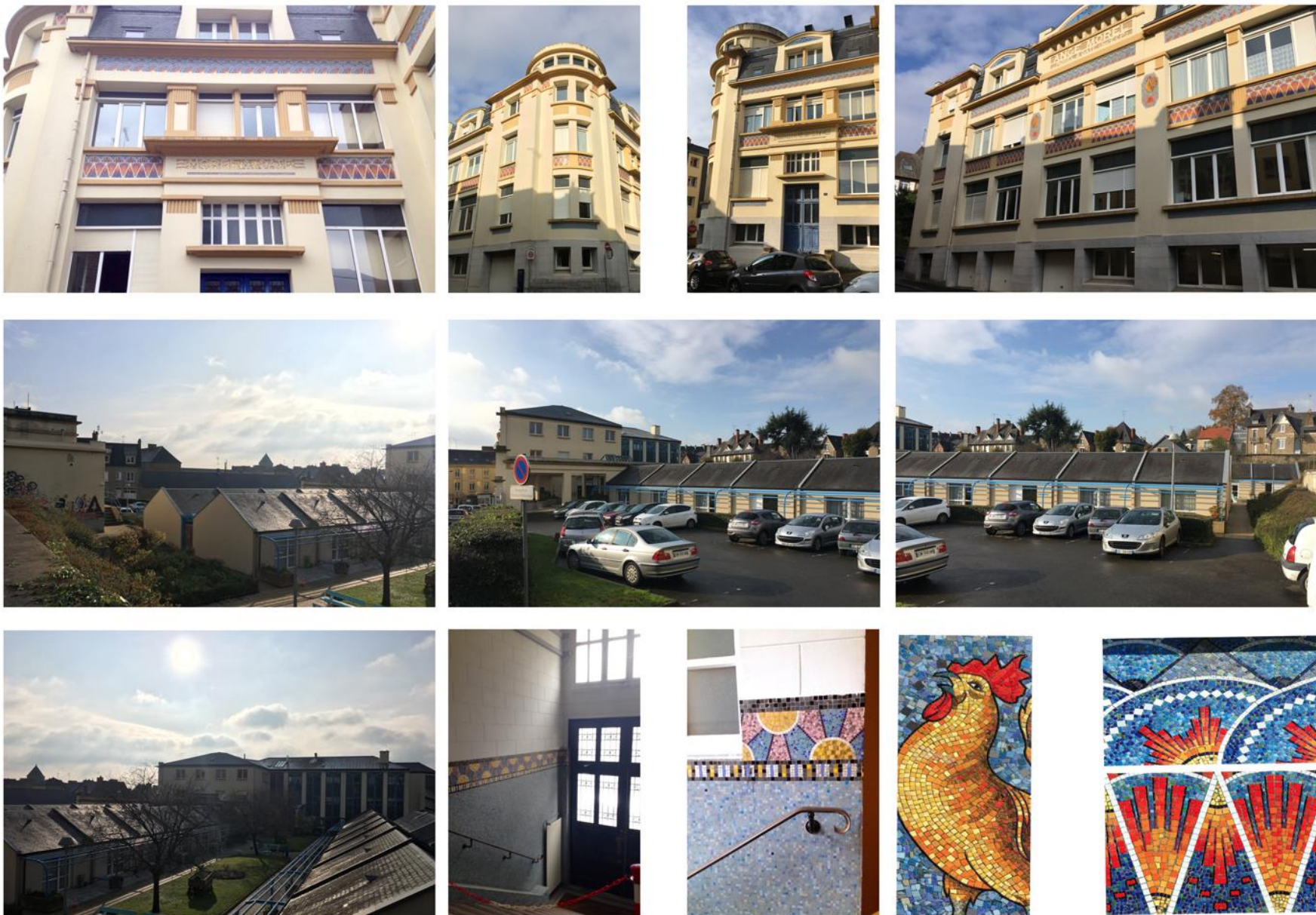
PHOTOGRAPHIES DE L'INVENTAIRE EN 1998 :



Auteur : Gasnier Marina IVR53_20023519057NUCA
 Source : Inventaire général, ADAGP

USINE MOREL & GATE

ETAT ACTUEL :



Photographies d'Hervé Ronné, extraites du livre Oclorico, l'Art de la Mosaïque, de Capucine Lemaître & Daniel Enocq, Editions Ouest France

USINE MOREL & GATE

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).



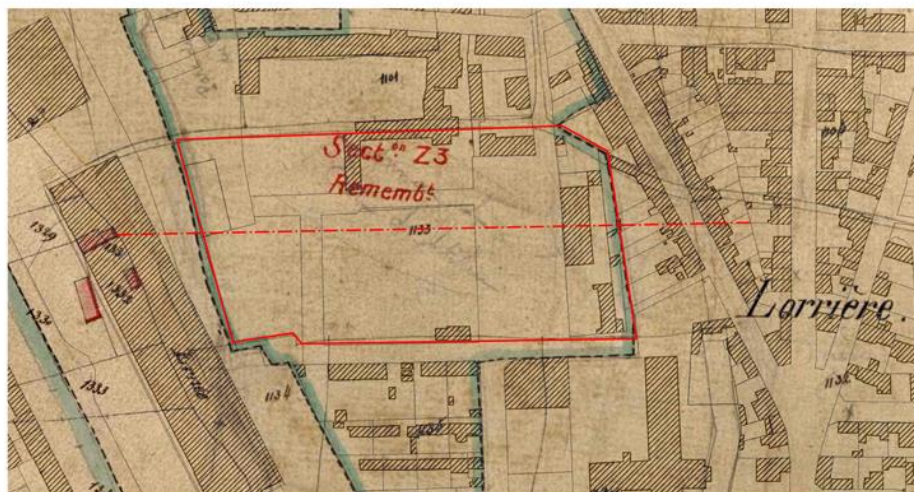
LEGENDE :

	Bâtiments patrimoniaux majeurs et leurs clôtures	
	Bâtiments patrimoniaux remarquables et leurs clôtures	
	Bâtiments patrimoniaux ordinaires et leurs clôtures	
	Jardins protégés, haies et clôtures végétales	

ANNEXE DE CAVALERIE ET SON LOGEMENT DE GARDIEN

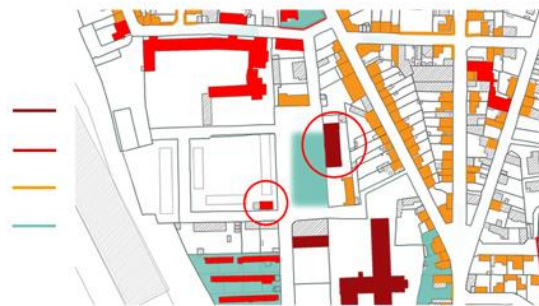
Adresse : Rue Hippolyte Réhaut
 Cadastre : AS 01 n°687
 Propriété : Fougères Habitat
 Architecte : Inconnu

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 granite, 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 granite 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 granite.

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 mûre 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.

ANNEXE DE CAVALERIE ET SON LOGEMENT DE GARDIEN

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 chœur)

LOCALISATION :



Les photos issues de la plaquette ne sont pas des représentations de l'Église Sainte Madeleine de Fougères.

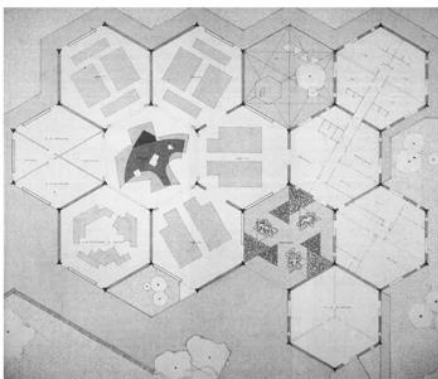
ENJEUX PATRIMONIAUX ET ORIENTATIONS DE GESTION :

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 chœur, 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 usages multiples.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES SUR LE PAYSAGE URBAIN :

- Conserver et renforcer le caractère paysager alentour



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



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 Fougereais », 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 Fougereise, 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

CITE JARDIN JEAN ALLAIN & MARE BOUILLON



117



1788



1790



118



1789



1791



1792

CITE JARDIN JEAN ALLAIN & MARE BOUILLON



1793



1794



1795



1797



1798



1799

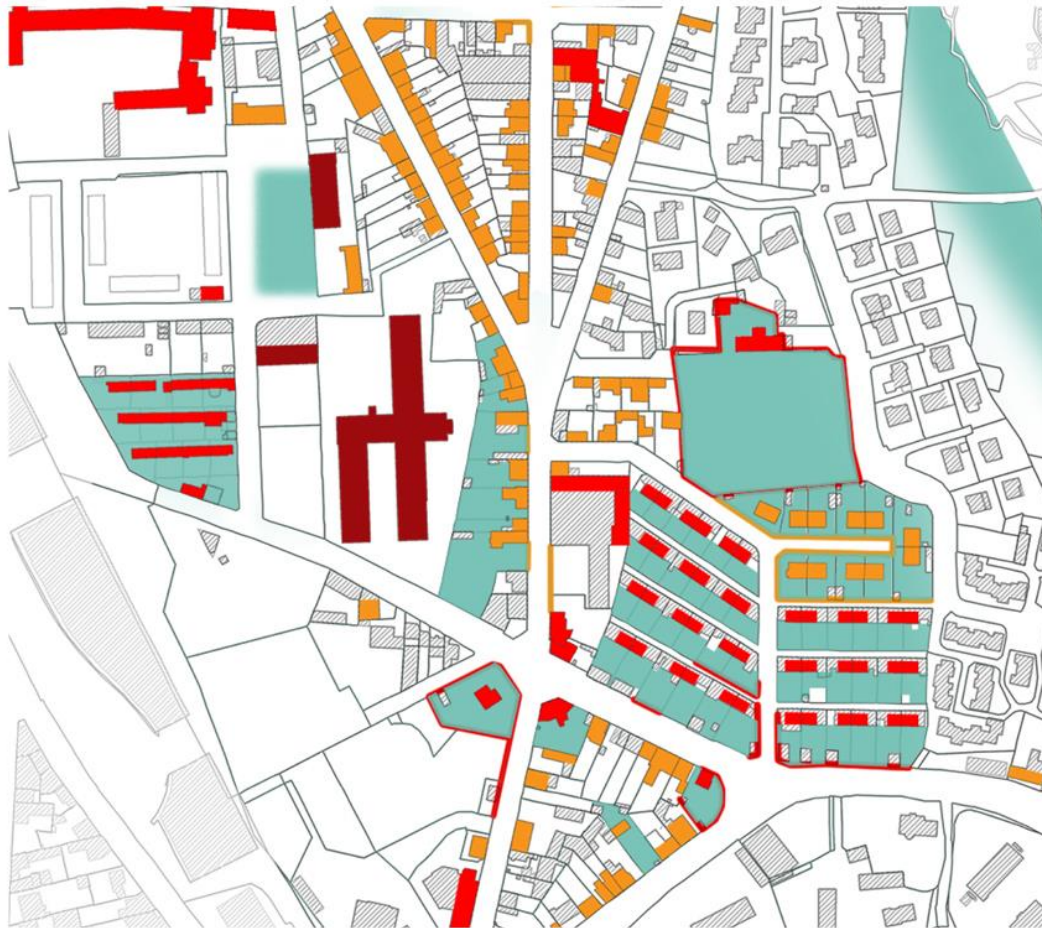


1800









1802

CITE JARDIN JEAN ALLAIN & MARE BOUILLON



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

CITE JARDIN JEAN ALLAIN

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).

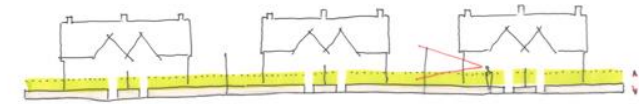


Schéma 1

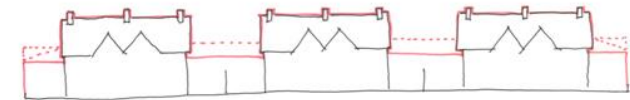


Schéma 2



Schéma 3



Schéma 4

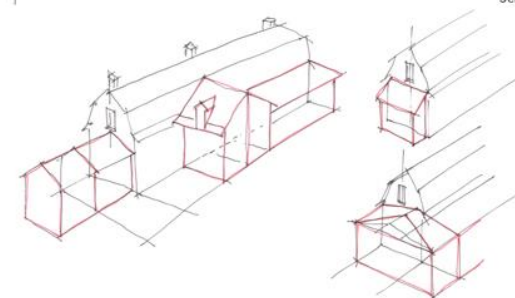


Schéma 5

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 édifée 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 édifées 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.

ETAT ACTUEL :

VUES AERIENNES 1949-2014 :



Source : Géoportail



CITÉ DES GAUDELÉES

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 voiries 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
Arché :

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 :

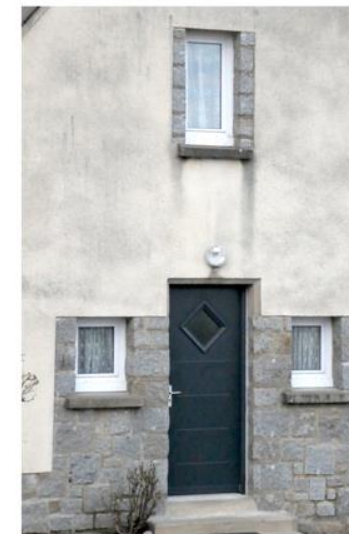
Très bel ensemble de logement sociaux composé de maisons jumelées comme aux Gaudelées et à Jean Allain et de maisons en bandes, formant une rue de faubourg agréable, précédée par des jardins et cours en front de rue, bordées de clôture en granit. Gabarit maîtrisés à R+1+Combles en ardoises, encadrements de baies béton et granit formant soubassement, travées de baies d'entrées, surmontées d'enduits ciments clairs, corniches en béton bouchardé.

ETAT ACTUEL :

VUES AERIENNES 1949-2014 :









Source : Géoportail



RÉSIDENCE & LOTISSEMENT LA ROULAIS



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 faitage et des épis de faitage 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 à 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, ferronneries, 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

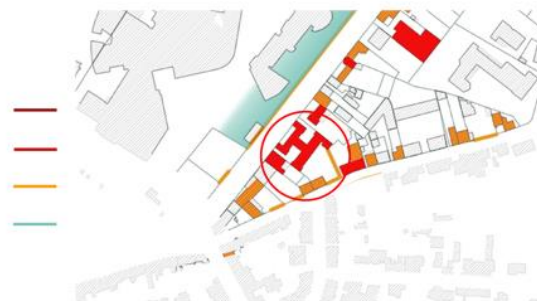
Adresse : 142 Rue de la Forêt
 Cadastre : AD 01 n°189
 Propriété : Privée
 Architecte : Jean-Marie Laloy

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 siècle, 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 Beaumanoir 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 mûre 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 réaligements du bâti en front du Boulevard 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 inadaptes (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, édifée 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 mûre 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 adjuvants 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.