Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Révision approuvée par D.C.M. du 2 février 2004
1ère modification approuvée par D.C.M. n°2005-85 du 4 juillet 2005
2ème modification approuvée par D.C.M. n°2006-44 du 20 mars 2006
3ème modification approuvée par D.C.M. n°2006-140 du 23 octobre 2006
4ème modification approuvée par D.C.M. n°2008-121 du 22 septembre 2008
Révision simplifiée approuvée par D.C.M. n°2009-98 du 29 juin 2009
5ème modification approuvée par D.C.M. n°2009-173 du 14 décembre 2009
Modification simplifiée approuvée par D.C.M. n°2010-60 du 3 mai 2010
6ème modification approuvée par D.C.M. n°2011- 28 du 21 mars 2011
7ème modification approuvée par D.C.M. n°2012-93 du 2 juillet 2012
MEC Ligne b Métro – Arrêté Préfectoral du 31 août 2012
8ème modification approuvée par D.C.M. n°2013-99 du 16 septembre 2013

DIRECTION
DE L'AMENAGEMENT URBAIN

11, rue des 25 Fusillés
35136 St Jacques de la Lande

SEPTEMBRE 2013

SOMMAIRE

DEFINITIONS 5

TITRE I 15

TITRE II 31
CHAPITRE I *33*
ZONES UA 34
CHAPITRE II *61*
ZONES UB 62
CHAPITRE III *71*
ZONE UC 72
CHAPITRE IV *81*
ZONE UCO *81*
ZONE UCO 82
CHAPITRE V *91*
ZONE UD 92
CHAPITRE VI *101*
ZONES UE 102
CHAPITRE XIII *117*
ZONE UER 118
CHAPITRE VII *129*
ZONES UG 130
CHAPITRE VIII *137*
ZONES UGA 138
CHAPITRE IX *147*
ZONES UI 148
CHAPITRE X *195*
ZONE UL 196
CHAPITRE XI *205*
ZONE UM 206
CHAPITRE XII *213*
ZONE UP 214

TITRE III 221
ZONES AU 222

TITRE IV 225
ZONE NE 226
ZONE NH 230
ZONE NP 237

Définitions

ATTIQUE
Etage supérieur d'un édifice construit en retrait. Il peut s'agir du ou des deux derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas, au sens du présent règlement, un élément de façade. Les saillies traditionnelles et éléments architecturaux ne font pas partis de l'attique.

ALIGNEMENT
L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. L'alignement désigne, dans le présent règlement, la limite séparant le domaine public du domaine privé.

BALCONS
Est considéré comme balcon une plate-forme formant saillie sur une façade. Un balcon en surplomb du domaine public ne dépassera pas de plus de 0,80 m le nu de la façade et ne sera autorisé qu'à partir du niveau R+2.

BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ
Les articles 9 et 10 de certaines zones définissent des **bandes de constructibilité**. Selon les zones, ces bandes de constructibilité peuvent être absentes, au nombre de 1 ou 2.
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 la voie de référence (accès véhicule au terrain ou accès piéton à défaut) à partir :

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

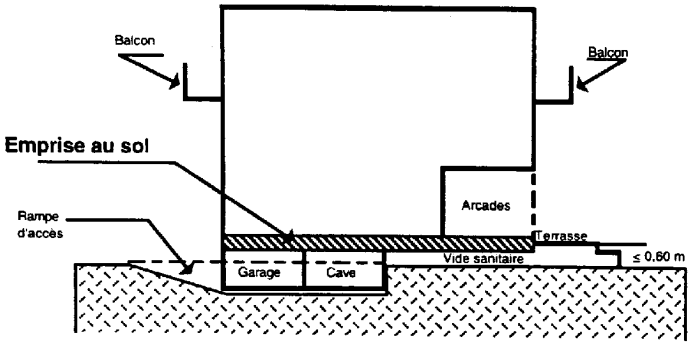
▪ soit de l'implantation choisie de la construction lorsqu' est appliquée une bande d'implantation des constructions définie à l'article 6 :
- implantation de la construction entre X et Y mètres par rapport à l'alignement, à un emplacement réservé, à une marge de recul, etc.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies, la bande de constructibilité s'applique uniquement à la voie de référence.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL
Emprise au sol visée aux articles 9
Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport

au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Cf. schéma ci-dessous.



Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé (EBC). Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION DES SOLS

Le coefficient d'imperméabilisation des sols est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du terrain considéré. Il est fixé par zone en article 4.

En cas de dépassement du coefficient d'imperméabilisation des sols, le constructeur doit limiter le débit de ruissellement issu du terrain après travaux, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation des sols de la zone.

Sont exclus du calcul des surfaces imperméabilisées : les toitures végétalisées, les débords de sous-sols végétalisés et tout autre dispositif qui favorise l'infiltration, visant à limiter le débit de ruissellement des eaux de pluie.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini en article 4, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation sans rattrapage de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de la modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

En cas de démolition du bati existant et de disparition des surfaces imperméabilisées la surface totale du terrain considéré devient la surface de référence avant travaux.

Le pétitionnaire doit fournir à l'appui de sa demande d'autorisation droit des sols la fiche et méthode de calcul retenues pour respecter le coefficient d'imperméabilisation des sols après travaux.

COMBLES
Superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment ; étage supérieur d'un bâtiment, correspondant à ce volume coupé par le pan de toiture.

CONFORT SANITAIRE
L'amélioration du confort sanitaire consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.).

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

CONSTRUCTIONS ANNEXES
Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, garages, préau, locaux vélos, celliers, abris de jardins…
Elles ne constituent pas des constructions de second rang au sens du présent règlement.

DEBORDS IMMOBILIERS
Ce sont des ouvrages architecturaux qui font saillie du nu du mur de façade, tels les oriels, loggias ou joues de terrasse……et qui dans certains cas (cf définition de façades) constituent un plan de façade extérieure servant de référence pour l'implantation des bâtiments

DISTANCE
La distance est la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faitedes saillies traditionnelles, débords immobiliers, éléments architecturaux, des balcons, au point le plus proche de la limite d'alignement, ou limite séparative, ou marge de recul ou emplacement réservé.

EGOUT DU TOIT
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

ESPACES PAYSAGERS ou VERTS
Il s'agit d'un espace, qui n'est pas consommé par le bâti, par les surfaces imperméables, dont le traitement est de type végétal : engazonnement, plantations, toitures végétalisées, dalles-gazons et débords de sous-sol végétalisés. Sauf cas particuliers prévus aux articles 13.

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE
Constitue l'extension d'une construction existante, le prolongement du bâti existant. La partie nouvelle construite ne peut être détachée. En zones N,une extension

représente au maximum le doublement du volume (emprise x hauteur) d'un bâti existant.
La transformation d'emprise au sol en surface de plancher d'un volume existant ou la surélévation d'un bâti existant, constituent aussi une extension.

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

- Implantation des façades :
La majeure partie de la façade s'implante à l'alignement, en limite des voies, marges de recul et emplacements réservés.
Selon les cas, si les débords immobiliers constituent la majeure partie de la façade (en représentation plane), ils ne pourront s'implanter en surplomb de la marge de recul graphique ou littérale. Dans le cas contraire, le nu du mur constitue la majeure partie de la façade et les débords immobiliers pourront s'implanter en surplomb de la marge de recul graphique ou littérale.

- Hauteur des façades :
La hauteur des façades s'entend comme l'ensemble des niveaux des plans de façade, sachant que des attiques et combles ne constituent pas des éléments de la façade mais constituent des niveaux.
La hauteur de tous les plans de façades se mesure :
- à partir du niveau du sol de la voie publique ou privée à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- à partir du niveau du sol des aménagements du terrain,
- à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction en bordure des cours d'eau et des parcs publics.

Pour les façades arrières, pour les terrains d'angle, lorsque la voie ou le terrain sont en pente, le calcul des niveaux autorisés s'entend sur la base de la définition du niveau R.

En cas de gestion des hauteurs en altimétrie les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle

Les saillies traditionnelles ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

FOND DE PARCELLE
Pour les terrains en forme de quadrilatère, est dénommé fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal de la construction.
Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire, trapézoïdales et des terrains d'angles, pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. En zone UE, il n'existe pas de fond de parcelle.

MARGES DE RECUL PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que, avancées de toiture, équipements techniques liés aux différents réseaux, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons (d'une largeur maximale de 0.80 mètre et autorisés à partir du 3ème niveau), débords immobiliers, peuvent être admis dans la marge de recul dans les conditions établies en définition des Façades.

NIVEAU

Un niveau correspond au vide mesuré entre le plancher haut et le plancher bas constituant l'étage d'une construction.

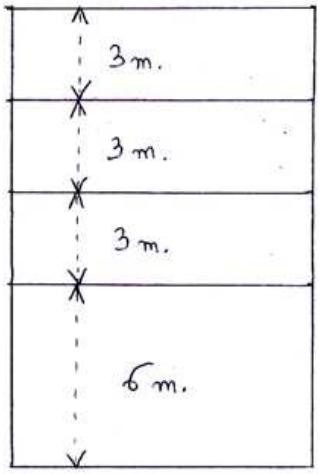
Pour l'application de la règle de hauteur prévue aux articles 10, il convient de considérer que le niveau du R peut admettre des hauteurs comprises jusqu'à 4 mètres et le niveau d'étage courant des hauteurs jusqu'à 3 mètres. Ces gabarits concernent les constructions supérieures à R+1+combles. Ils ne concernent pas les programmes de bureaux.

Toutefois, pour des motifs d'architecture ou d'usage, la hauteur (H) entre deux planchers peut excéder ces valeurs. Dans ce cas, l'équivalent niveau (N) sera compté de la manière suivante :

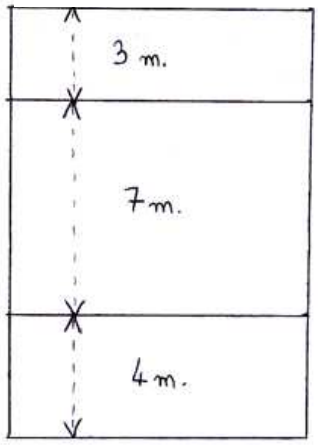
$$N = 1+\frac{(H-4)}{3}$$

Cette règle ne s'applique qu'une seule fois par construction.

Exemple 1



Exemple 2



Exemple 1:

Pour un R à 6 mètres, calculer le nombre de niveau correspond à l'application de la règle $N = 1 + \frac{(H-4)}{3}$ soit en l'espèce $N = 1 + \frac{(6-4)}{3} = 1{,}66$ arrondi à l'entier supérieur c'est-à-dire 2.

Le bâtiment est donc à R+4

Exemple 2:

Pour un niveau à 7 mètres, $N = 1 + \frac{(7-4)}{3} = 2$

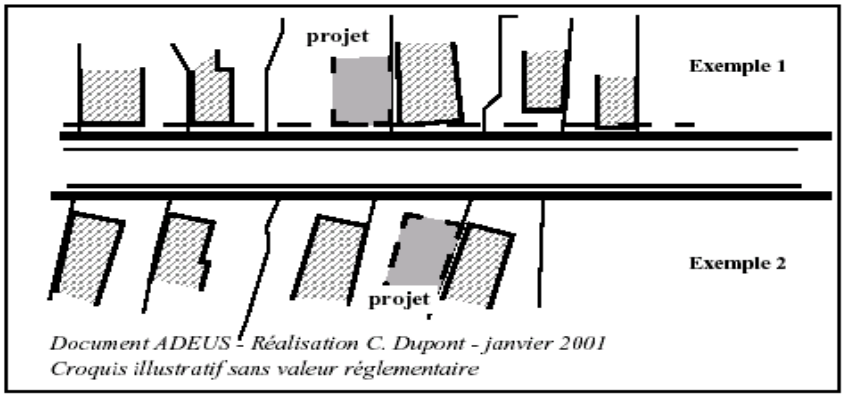
Le bâtiment est donc à R+3

NIVEAU R

Le R s'entend comme le niveau situé au dessus des sous-sols ou des emplacements réservés au stationnement ou locaux communs ou, en l'absence, le premier niveau courant directement accessible depuis la voie, avec ou sans différence de niveau. Pour les constructions comprises dans un gabarit maximum de R+1+combles la hauteur du niveau R sera de 3,50 mètres maximum.

ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.



Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

PISCINE :
Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles générales édictées aux articles 6 et 7. Une piscine ne répond pas à la définition des constructions annexes du présent règlement. Une piscine constitue de l'emprise au sol. L'implantation d'une piscine n'est pas tenue de respecter les règles de l'article 8.

PLAN-MASSE
Le plan-masse est un plan à échelle réduite (souvent 1/200^{éme}) qui situe les implantations d'un ou plusieurs bâtiments sur leur terrain et dans leur environnement. Les règles graphiques définies à ces plans de masse s'imposent et remplacent les articles 6 et 7.

PYLONE
Ouvrage élevé porteur de lignes électriques aériennes, d'antennes radioélectriques ou tout autre dispositif d'émission ou de réception à ossature et console à charpente métallique.

SAILLIES TRADITIONNELLES et ELEMENTS ARCHITECTURAUX
Appartiennent à cette définition, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux, seuils, socles, soubassements, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, marquises, acrotères....

SURFACE DE PLANCHER
Conformément à l'article R.112-2 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.

TERRAIN
Est considéré comme terrain ou unité foncière tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TERRAIN D'ANGLE
Est considéré comme un terrain d'angle, toute unité foncière appartenant à un même propriétaire, pour lequel deux cotés ou plus forment un angle sur voies ouvertes à la circulation automobile. Les routes départementales hors agglomération ne participent pas à la formation de terrains d'angle.

Dans le cas d'extensions des constructions existantes, les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent que sur la ou les voie(s) de référence, sur celle(s) où figure(nt) l'accès véhicule au terrain Les autres côtés de ces terrains sont régis par l'article 7.

TERRAINS OU CONSTRUCTIONS DE SECOND RANG
Ce sont les terrains qui ont une limite sur voie ouverte à la circulation automobile qualifiée aussi de voie de référence pour lesquels des constructions ou terrains dits de second rang sont permis du fait :
- qu'une implantation de constructions de 1er rang n'est pas possible en raison de la configuration de la parcelle par exemple,
-qu'une implantation des constructions en 1er rang existe déjà,
-que le projet de construction de ces terrains présente des implantations de constructions simultanées en premier et second rang.
Sur ces terrains, seules les constructions en limite de voie de référence seront appréciées au regard de l'article 6.

VOIE DE REFERENCE
Voie ouverte à la circulation automobile servant au calcul des limites d'implantation de l'article 6, des bandes de constructibilité, à la définition des terrains d'angle, au calcul des hauteurs. Elle correspond à la voie qui supporte l'accès véhicule au terrain, faute d'accès véhicule c'est la voie qui supporte l'accès piéton. Les voies privées créées au sein des nouveaux programmes qui ne seront pas classées dans le domaine public, ne constituent pas des voies de référence.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE
Est considérée comme voie ouverte à la circulation automobile, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation 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.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public y compris les emplacements réservés.

VUE DIRECTE

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les vérandas, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel, offrant une vue droite sur le fond voisin.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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

2.1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

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

Article R. 111-3 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. »

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

Article R. 111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Article R. 111-6 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.»

Article R. 111-14 : « En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.»

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

2.2 - Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement :

2.2.1 - Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement :

- **article L. 111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- **article L. 111-10 :** projet de travaux publics ou opération d'aménagement

- **articles L. 123-6 et L. 123-13 :** prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU
- **articlesL. 111-7 et L. 311-2 :** création d'une zone d'aménagement concertée
- **article L. 313-2 :** secteur sauvegardé

2.2.2 - Lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.
Est concerné le lotissement suivant :

Article L. 442-9 : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement 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.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.»

Article L. 442-14 : « Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »

2.2.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement (Article L. 332-7-1)

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :
Article L. 123-1-12 : Localisation des aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

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

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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.

2.2.4 – La reconstruction après sinistre (article L.111-3):

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.2.5 – Insuffisance de desserte par les équipements publics (article L.111-4) :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.
Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

2.2.6 - Habitations légères de loisir :

Articles R. 111-31 à R. 111-32 qui définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs (HLL).

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

2.3.1 - Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13, reportés dans les annexes du PLU[1] :

a) Les zones d'aménagement concerté ;
b) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi.
c) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
d) les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
e) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme ;
f) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 du Code de l'urbanisme.
g) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

---

1 *Ne figurent au plan que les zones et périmètres créés antérieurement à la date de publication. Les zones et périmètres créés après cette date et avant la dernière mise à jour du plan figurent en surcharge.*

(Arrêté préfectoral d'Ille-et-Vilaine du 5 octobre 2001 relatif au classement sonore des infrastructures dans les secteurs affectés par le bruit)

2.3.2 - Les servitudes d'utilité publique*affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan Local d'Urbanisme*[2]*.*

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

2.3.3 - Autres dispositions :

a) Nuisances dues au bruit des aéronefs

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L. 147-1 à L. 147-7 et R. 147-5 à R. 147-11 du Code de l'urbanisme.
Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.
Le Plan d'Exposition au Bruit des aérodromes est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

b) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, titre III, portant réglementation des fouilles archéologiques, toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers…) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (DRAC, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35000 Rennes Cedex - Tél. : 02.99.29.67.67).
La loi du 1er août 2003 est venue modifier la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
Également, en application de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire de Saint-Jacques-de-la-Lande couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles et forestières.
Les plans de zonage comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

2 *Ne figurent que les servitudes créées et communiquées au Directeur Départemental de l'Équipement antérieurement à la date de publication. Les servitudes créées après cette date et avant la dernière mise à jour du plan figurent en surcharge.*

3.1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du **titre II** du présent règlement.

3.2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du **titre III.**

a) Les **zones ouvertes à l'urbanisation** dans les conditions affichées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et définies par le présent règlement, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **1AU** ;

b) Les **zones non ouvertes à l'urbanisation** nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **2AU**.

3.3 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du **titre IV.**

Article 4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.
Elles concernent les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Article 5 - Permis de démolir

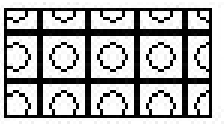
Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L. 421-3 et R. 421-26 s du Code de l'urbanisme. Cette obligation est instituée à l'intérieur des zones délimitées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article 6 - Prescriptions du PLU

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

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



À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.
Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.
« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d‘urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».
« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».
« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.
L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du code de l'urbanisme.
La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2ème alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3ème alinéa de celui-ci.

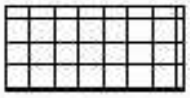
6.2 - Éléments du paysage

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

Haies et boisements à conserver ou à créer

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 (7è), par une trame paysagère (un quadrillage simple), sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires aux accès, à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.



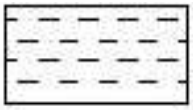
La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elément de patrimoine

Selon les termes de l'article L.123-1-5-(7è) du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
Conformément à cet article, les éléments de patrimoine bâti, sont localisés sur les documents graphiques par le symbole ci-dessus.
En application des articles L. 421-3 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L. 123-1-5- (7è) doit faire l'objet d'un permis de démolir. Dans ce cas, l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoirement consulté, à titre d'expert, dans le cadre d'un avis simple.

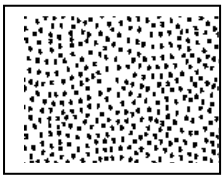
6.3 – Zones Humides, cours d'eau et zones inondables figurées au plan

***6.3.1* -** Des secteurs soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.)sont figurés au plan par une trame composée de tirets horizontaux :



L'occupation du sol est soumise au règlement de l'annexe n°9.

6.3.2 **-** Des secteurs concernés par l'Inventaire des Zones Humides et Cours d'eausont figurés au plan par une trame composée de nuages de points :



Des orientations et recommandations propres à ces secteurs sont en annexe au rapport de présentation.

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

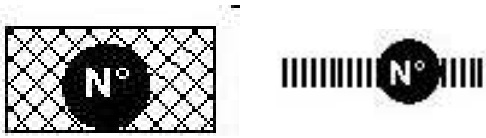
Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

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

Des évolutions sont autorisées dans les opérations d'aménagement, dans le cas où des mesures compensatoires sont prévues après l'étude.

6.4 - Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert :

Les emplacements réservés pour création ou extension 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 (ou un trait hachuré pour les chemins) 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, Communauté d'Agglomération, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du code de l'urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'urbanisme.

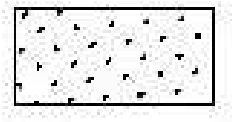
a) toute construction y est interdite.

b) une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'urbanisme.

c) le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
   - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
   - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.
La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.
À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.
Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

6.5 - Servitudes d'urbanisme figurées au plan



En application des articles L. 123-2 et R. 123-12 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut instituer, à l'intérieur des zones urbaines, des servitudes spécifiques consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite (dit "périmètre d'attente") et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
Dans ce cas, les plans de zonage font apparaître les secteurs en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

6.6 - Indications diverses

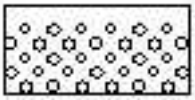
6.6.1 - Indication de voie de desserte

Lorsqu'une ou deux flèches indicatives de liaison routière sont portées au plan, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de voirie automobile.

6.6.2 - Continuité de chemin piéton à créer

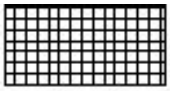
L'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de chemin piéton.

6.6.3 - Traitement Paysager



Ce symbole indique l'obligation de réalisation dans des secteurs urbanisés ou urbanisables de traitements paysagers capables d'assurer les transitions d'échelles, de paysage ou de bâti.

6.6.4 – Site à protéger-



Dans le périmètre des espaces figurés au plan par un quadrillage simple, sont admis l'aménagement et la remise en état des constructions existantes, leur changement de destination à condition d'être compatible avec la destination du secteur et leur extension pour des motifs d'amélioration du confort sanitaire ou la construction d'un garage d'une seule place sur un terrain n'en possédant pas. Une attention particulière devra être apportée afin de ne pas dénaturer l'aspect architectural des bâtiments ainsi que l'organisation de l'espace (paysage).

6.6.5 – Plantations d'alignement

Lorsque figure au document graphique la trame « plantations d'alignement », la plantation d'arbres en alignement est demandée. Des traversées ponctuelles par des voies sont autorisées si cela s'avère nécessaire pour l 'aménagement de la zone et si elles ne remettent pas en cause le principe d'alignement.

6.6.6 – Site archéologique

6.6.7 - Ancien site d'activités décharge soumis à contrôle de pollution

☒

Cf annexe 16 : *Extrait du rapport HPC Envirotec – 11 août 2004 – Terrain de l'ancienne décharge de gravats et d'encombrants « le bas du camp ».*

Article 7 - Marges de recul le long des voies

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long de certaines voies routières.

7.1 - Marges de recul applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme) :

Dans les marges de recul portées aux plans le long de la RN 136 et des RD 177 et RD 837 sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

a) les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos…) ;

b) les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation) ;

c) les réseaux d'intérêt public et leurs supports ;

d) les installations destinées à lutter contre le bruit (merlons végétalisés, murs antibruit, etc.) ;

e) les aménagements paysagers, comprenant éventuellement les bassins tampons, à l'exclusion des voiries et stationnement automobile ;

f) les bâtiments d'exploitation agricole à l'exclusion de l'habitation (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage…) ;

g) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat).

h) les équipements techniques et ouvrages liés aux différents réseaux y compris de transport en commun.

Pour les bâtiments agricoles, le PLU peut prévoir néanmoins des marges de recul qui seront portées aux plans le cas échéant.

7.2 - Marges de recul applicables le long de certaines autres voies

Dans les marges de recul portées aux plans le long de certaines autres voies, sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos…) aux installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons –, eau potable, électricité, gaz, télécommunications…), au traitement de surface de ces marges de recul qui sera régit par les articles 12 et 13.
Le cas échéant, des marges différentes peuvent être définies le long d'un même axe selon qu'il s'agisse de réglementer l'implantation de l'habitat ou des activités.
Par contre, l'aménagement et la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

ZONES UA

ZONES UA

ZONE UA 1 : Ce secteur central situé sur le « Haut-Bois » a vocation à constituer le centre-ville de Saint-Jacques-de-la-Lande.

Il comporte :

- des équipements publics : Mairie – Ecole – Equipement Public Intégré – Médiathèque – Collège – Gymnase,
- des équipements commerciaux,
- des logements,
- des bureaux et services,
- de petites activités artisanales compatibles avec la vocation du quartier.

ZONE UA 1b : La zone UA 1b est une zone correspondant à l'îlot n°6 de la Z.A.C. de la Morinais dont la finalité est d'accueillir essentiellement des équipements publics à vocation scolaire, culturelle et artistique. L'îlot peut également recevoir des programmes complémentaires tels que définis en UA1.

ZONES UA 2a et UA 2b : Les secteurs UA 2 des Coteaux du Haut-Bois, des Coteaux de la Maltière, du Petit Haut-Bois et de la Martinière sont des secteurs d'habitation collective, intermédiaire et individuelle, auxquels peuvent être intégrés des équipements d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, de services.

ZONE UA 1

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UA1.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

1)Constructions :

. Les constructions ou installations à usage industriel et d'entreposage, y compris l'aménagement et extension des constructions existantes,

. Les constructions agricoles y compris l'aménagement et extension des constructions existantes,

. Les constructions ou installations 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.

. Les surélévations des constructions existantes, les fermetures de loggias et balcons

2) Installations classées autres que celles qui répondent au caractère du secteur (garage, station service, aires de stationnement souterraines...).

3) Les terrains de camping.

4) Stationnement des caravanes.

5) Carrières.

6) Défrichements, coupes et abattages d'arbres.

7) Aires de dépôts de véhicules ou de matériel lourd.

8) Les pylônes.

9) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UA1.2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Dans l'ensemble du secteur sont admis, sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage et sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités urbanistiques, techniques ou financières d'utilisation du site conformes au

caractère du secteur et de s'intégrer parfaitement à son aménagement global, bâti et paysager :

1) Constructions :

. Les constructions d'ouvrages ou équipements d'infrastructure nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer,

. Les constructions nouvelles, à usage d'habitation ainsi que les établissements d'enseignement, comprises à l'intérieur des secteurs de bruit figurés au plan devront répondre aux normes d'isolement acoustique en vigueur, en application de l'article R 111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en fonction du classement sonore des infrastructures de transport terrestre *(Annexe n°5)*,

. Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale et de services de proximité, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour remédier aux nuisances qu'elles pourraient apporter,

. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5- (7è) du Code de l'urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

2)Les installations classées soumises à déclaration préalable ou à autorisation à la double condition :

. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants du secteur tel que droguerie, dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou station services etc...

. qu'elles mettent en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu d'habitat.

3) Modes particuliers d'utilisation du sol :

. installations et travaux divers en rapport direct avec l'usage du secteur :
a) les parcs d'attractions et aires de jeux et de sport,
b) les aires de stationnement affectées aux usagers du secteur.

4) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

5) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

6) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit

appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010) et joint en annexe n°13 au présent règlement

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UA1.3- Accès et voirie

1) Accès :

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique et s'intégrer au schéma d'organisation du secteur.

Les rampes d'accès aux garages sont intégrées au bâtiment sans débord sur le domaine public.

2)Voirie :

Les terrains devront 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 et des accès, des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasses, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour.

3) Chemins piétons et cycles :

Les cheminements piétons et cycles devront être intégrés à la constitution de chaque îlot bâti afin d'assurer la perméabilité du quartier à ces modes de déplacements doux.

Article UA1.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

2) Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

Eaux usées :

Le secteur étant desservi par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UA1.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UA1.6- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

1) La marge de recul par rapport à l'axe de la R.D. 177 est de 20 mètres et se confond avec l'alignement imposé dans le but d'affirmer une continuité de composition du bâti. Des implantations de constructions à usage exclusif d'infrastructures, liées à la route (souterrains, mobiliers, protections, sécurité, etc...) et à son exploitation, sont autorisées.

2) L'implantation de la majeure partie de la façade devra se faire dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres à partir de l'alignement.

   Le long de l'avenue Roger Dodin, la majeure partie de la façade doit être à l'alignement. Pour des motifs architecturaux, des retraits ponctuels sont autorisés dans une bande de 10 mètres.

3) Les implantations par rapport aux réseaux de transport Gaz se conformeront aux indications graphiques.

4) Les rampes d'accès des garages souterrains seront traitées dans les bâtiments.

5) En cas de construction sur un terrain formant un ou plusieurs angles, l'implantation de la majeure partie de la façade entre 0 et 10 mètres à partir de l'alignement n'est

obligatoire que sur un coté. Les autres implantations sur voies peuvent être autorisées au-delà de 10 m.
Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UA1.7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou extensions doivent s'implanter en limite séparative du terrain ou avec un recul d'au minimum 1 mètre. Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone, la distance, comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de zone, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doit être égale à la hauteur de la construction à réaliser (L=H), avec un minimum de 4 mètres. Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, l'implantation est autorisée en limite de zone.

L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis réalisés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, n'est pas règlementée.

Article UA1.8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non règlementé

Article UA1.9- Emprise au sol

Article non règlementé.

Article UA1.10- Hauteur des constructions

La hauteur maximale est de R+9

Le R sera de 3,50 mètres maximum, sauf pour les commerces ou les équipements publics.

Article UA1.11- Toitures - Aspect extérieur – Clôtures – Locaux techniques

1) Toitures :

Chaque constructeur devra tenir compte des projets voisins afin d'harmoniser son projet en volume et en aspect de matériaux.

La toiture terrasse est préconisée ; elle sera de préférence accessible et traitée comme prolongement du logement. Néanmoins les toitures à pente d'une inclinaison inférieure ou égale à 10% sont autorisées.

Les éléments techniques, ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature, seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des

éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères.

2) Matériaux :

Il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels (bois, pierre…) ou reconstitués de type béton brut ou architectonique.

Sont interdits les matériaux plastiques, plaques béton de type clôture ou similaires et toute imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc…

3) Clôtures :

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins,d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 1.80 m maximum dont le linéaire cumulé n'excédera pas le tiers du linéaire de l'ensemble des limites séparatives du terrain.

Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

Concernant les îlots 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, les dispositifs de clôture réalisés par le constructeur seront conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou détérioration.

4) Couleurs :

Seules sont autorisées les couleurs de matériaux naturels. Des dérogations sont possibles pour des bâtiments à vocation autre que l'habitat.
Les enduits et ravalements s'inscriront dans une gamme de blancs ; des dérogations ponctuelles pourront être envisagées.

5) Locaux et éléments techniques :

Pour l'habitat collectif et intermédiaire, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti principal dédiés réalisés dans le cadre d'une composition architecturale de programme ou de l'îlot. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

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 du bâtiment.

Les éléments techniques, ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature, seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

6) Antennes et paraboles :

Les antennes individuelles extérieures de TV et FM, y compris les paraboles, sont interdites sur les façades et devront être intégrées dans la mesure du possible à l'intérieur de la construction.
Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

Article UA1.12- Stationnement des véhicules

12.1 - Stationnement des voitures automobiles

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

Les places extérieures réalisées sur le domaine public ne sont pas prises en compte pour la comptabilité des places demandées ci-dessous. Néanmoins, il est rappelé ici que le parking public Jean Marin et celui du collège ont vocation à desservir l'activité commerciale, à permettre le stationnement des visiteurs du quartier, à assurer un stationnement complémentaire pour l'habitat.

1) Pour l'habitat :

- 1 place de stationnement par logement plus une place par tranche complète de 300m² de surface de plancher, comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction.
Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2) Pour les constructions à usage de bureaux et autres activités de services :

au minimum 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher, comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

3) Pour les établissements commerciaux de détails et artisanaux :

- pour les petites surfaces jusqu'à 200 m² de surface de plancher : aucun emplacement n'est demandé.

- pour les surfaces de 200 m² de surface de plancher mais inférieures à 1 000 m² de surface de plancher : au minimum 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher,

- pour les ensembles dépassant 1 000 m² de surface de plancher, les places de stationnements seront évaluées en fonction des besoins des activités. Il sera toutefois demandé d'éviter que les grandes surfaces de parkings soient d'un seul tenant, et qu'une partie des places soit en sous-sol,

- les hôtels-restaurants sont assimilés à l'activité commerciale et bénéficient du parc public Jean Marin. Il sera néanmoins demandé une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher pour les réalisations d'hôtels et les activités de restauration.

4) Pour les équipements publics :

Non règlementé

5) Pour les programmes de logements adaptés (résidence communautaire, handicapés, MPA, foyer éducatif…) :

Il n'est pas imposé de places de stationnement. Néanmoins, il est recommandé que le programme intègre le stationnement des personnels de services et des visiteurs à l'exception des résidences communautaires qui doivent réaliser 1 place de stationnement pour 3 logements créés.

6) Modalités d'application :

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites ponctuellement dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre d'un programme mixte, le calcul du nombre de places de stationnement se fera au prorata des surfaces respectives.

12.2 - Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles

1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1 m² par logements soit :
- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Article UA1.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

1) Plantations :

La composition paysagère devra chercher à prolonger, renforcer et compléter le système bocager existant, suivant un schéma identique afin de créer un maillage continu et homogène favorable au développement écologique de la faune et de la flore.

Les constructions ou implantations ne devront pas détruire la continuité végétale existante.

En bordure d'espace public, les haies devront s'harmoniser avec les espèces végétales prévues au plan de paysage public.
Des alignements ou des continuités végétales pourront être imposées ainsi que les choix des végétaux.

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

2) Haies de bocage et alignements existants :

Toutes les haies existantes sont à préserver dans leur totalité (arbres, arbustes, herbacées spontanées) avec leur talus et leur fossé, à l'exception de celles situées sur la place centrale et l'îlot attenant (E.P.I.).
Dans le cas de remblais ou déblais, des ouvrages spéciaux devront être prévus en pied de chaque arbre afin de ne pas modifier le niveau du collet, ni d'endommager les racines ni l'écoulement.

3) Haies à constituer :

Des haies seront replantées de façon à assurer la continuité écologique, suivant un schéma identique (espèces, merlons) aux haies existantes.

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UA1.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

ZONE UA 1b

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UA1b.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

1) Constructions :

. Les constructions ou installations à usage industriel et d'entreposage, y compris l'aménagement et extension des constructions existantes,
. Les constructions agricoles y compris l'aménagement et extension des constructions existantes,
. Les constructions ou installations 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.
. Extension (en emprise au sol ou en élévation) des constructions existantes, à l'exception de celle visée à l'article 2.

2) Installations classées autres que celles qui répondent au caractère du secteur (garage, station service, aires de stationnement souterraines...).

3) Les terrains de camping.

4) Carrières.

5) Les pylônes.

Article UA1b.2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Dans l'ensemble du secteur sont admis, sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage et sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités urbanistiques, techniques ou financières d'utilisation du site conformes au caractère du secteur et de s'intégrer parfaitement à son aménagement global, bâti et paysager :

1) Constructions :

. Les constructions d'ouvrages ou équipements d'infrastructure nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer,

. Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale et de services de proximité, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour remédier aux nuisances qu'elles pourraient apporter,

. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-(7è) du Code de l'urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

2) Modes particuliers d'utilisation du sol :

. installations et travaux divers en rapport direct avec l'usage du secteur :
a) les parcs d'attractions et aires de jeux et de sport,
b) les aires de stationnement affectées aux usagers du secteur.

3) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

4) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UA1b.3- Accès et voirie

1) Accès :

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique et s'intégrer au schéma d'organisation du secteur.

Les rampes d'accès aux garages sont intégrées au bâtiment sans débord sur le domaine public.

2) Voirie :

Les terrains devront 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 et des accès, des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasses, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour.

3) Chemins piétons et cycles :

Les cheminements piétons et cycles devront être intégrés à la constitution de chaque îlot bâti afin d'assurer la perméabilité du quartier à ces modes de déplacements doux.

Article UA1b.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

2) Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

Eaux usées :

Le secteur étant desservi par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UA1b.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UA1b.6- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, peuvent s'implanter :

- en limite ou en retrait des marges de recul portées aux documents graphiques,
- à défaut, à l'alignement ou en limite, ou avec un retrait minimal d'1 mètre des voies existantes ou à créer.

Des retraits ponctuels peuvent être autorisés ou imposés pour raison architecturale.

L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis implantés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, n'est pas réglementée.

Article UA1b.7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou extensions doivent s'implanter en limite séparative du terrain ou avec un recul d'au minimum 1 mètre.
L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis réalisés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, n'est pas réglementée.

Article UA1b.8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

Article UA1b.9- Emprise au sol

Article non règlementé.

Article UA1b.10- Hauteur des constructions

Article non réglementé.

Article UA1b.11- Aspect extérieur – Clôtures – Locaux techniques

Article non réglementé.

Article UA1b.12- Stationnement des véhicules

Article non réglementé.

Article UA1b.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Article non réglementé.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UA1b.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

ZONE UA 2

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UA2.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

1) Constructions :

. Les constructions ou installations d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, d'entreposage, y compris l'extension des constructions existantes.

. Les constructions agricoles y compris l'aménagement et extension des constructions existantes,

. Les extensions à l'exception de celles prévues à l'article 2.

2) Installations classées soumises à autorisation ou déclaration sauf celles visées à l'article 2.

3) Les terrains de camping.

4) Stationnement des caravanes.

5) Carrières.

6) Défrichements, coupes et abattages d'arbres.

7) Aires de dépôts de véhicules ou de matériel lourd.

8) Les pylônes.

9) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UA2.2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Dans l'ensemble du secteur sont admis, sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage et sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités urbanistiques, techniques ou financières d'utilisation du site conformes au caractère du secteur et de s'intégrer parfaitement à son aménagement global, bâti et paysager :

1) Constructions :

. L'aménagement et la remise en état des constructions existantes à usage d'habitat sous condition d'amélioration du confort sanitaire.

. Les constructions d'ouvrages ou d'équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer,

. Les constructions nouvelles à usage d'habitation comprises à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit figurés au plan devront répondre aux normes d'isolement acoustique en vigueur, en application de l'article R 111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en fonction du classement sonore des infrastructures de transport terrestre *(Annexe n°5),*

. Au sein du secteur « les Coteaux de la Maltière », pour certains programmes individuels, les extensions et constructions annexes devront respecter les implantations annexées au présent règlement, intitulées extensions types. Pour le programme « Villas Angelina », chaque terrain a le choix entre l'extension A ou B. L'implantation des extensions des constructions concernant des lots libres, à l'origine de la construction, sont régies par les articles 6, 7,10, 11,12 et 13 du présent règlement.

. Pour les programmes individuels des îlots 12-13,14-15, 16-17, 18, 19, 20-21, 22, et « Martinière – Perceval » et les extensions devront respecter les extensions types tels définis à l'annexe n°18 et prendre l'attache de l'architecte-conseil de la Ville. Ces plans de principe fixent des gabarits d'implantation maximale en terme de prospect, d'emprise, de hauteur. Au sein de ces îlots les extensions respecteront les dispositions de l'article UA2.11.

2) Les installations classées soumises à déclaration préalable, à la double condition :

. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants du secteur tel que droguerie, dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services etc...

. qu'elles mettent en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu d'habitat.

3) Modes particuliers d'utilisation du sol :

. Installations et travaux :
a) les aires de jeux et de sport,
b) les aires de stationnement affectées aux usagers du secteur.

4) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

5) Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un seul abri par terrain, à toit plat ou monopente, d'une emprise au sol de 8 m², sous condition de respecter les règles édictées aux articles 6, 7, 10 et 11.

6) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.

7) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

8) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UA2.3- Accès et voirie

1) Accès :

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique et s'intégrer au schéma d'organisation du secteur.

Les rampes d'accès aux garages sont intégrées au bâtiment sans débord du domaine public.

2) Voirie :

Les terrains devront 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 et des accès, des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasses, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour.

Article UA2.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

2) Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

Eaux usées :

Le secteur étant desservi par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UA2.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UA2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

1) Des reculs sont prévus pour assurer une continuité bâtie.

Les alignements imposés, indiqués graphiquement, sont applicables aux constructions nouvelles et aux extensions :

- par rapport à l'axe du boulevard urbain (R.D. 177) : 20 mètres
- par rapport à l'axe de la rue Frédéric Benoist (R.D. 434) : 10 mètres
- par rapport à la limite de l'ouvrage dalot du Blosne : 20 mètres

sauf les implantations des constructions à usage exclusif d'infrastructure liées à la route (souterrain, mobilier, protection, sécurité) ou à des ouvrages d'assainissement.

2) Autres reculs par rapport aux, autres voies et emprises publiques :

En UA2a

- La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée dans le respect des principes suivants :
  - en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à **6 m** et supérieur à **12 m** par rapport à l'alignement excepté dans les cas suivants :
    - lorsque figure une marge de recul ou une implantation obligatoire, dès lors qu'elles figurent au document graphique.
- Une implantation entre **0 et 6 m** peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
  - La construction ou l'extension d'une construction sise sur un terrain d'angle, dans le respect de la définition du présent règlement. La marge de recul ne s'appliquera que sur la voie de référence (accès au terrain) formant l'angle.
  - L'extension d'une construction existante implantée à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) dans la marge de recul littérale, sans rompre un alignement ou un ordonnancement existant
  - La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux
- Un recul supérieur à **12 m** peut être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :
  - la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
  - la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ;
  - la construction de bâtiments annexes.

E**n UA2b** pour les constructions nouvelles ou les extensions à l'exception des extensions types de l'article 18 :

- La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée soit en respectant la marge de recul quand elle existe, soit à l'alignement, soit en retrait d'un mètre minimum.

L'alignement pourra également être tenu soit par les bâtiments, soit par un mur en rapport de proportion avec le bâtiment à construire.

3) Les implantations par rapport aux réseaux de transport Gaz se conformeront aux indications graphiques.

4) les extensions des constructions soumises à conditions spéciales en article UA2.2 doivent s'implanter dans le respect de l'annexe 18 pour les extensions types

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UA2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

1) La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades doivent en être écartées d'une distance d'un mètre minimum.

3) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse sur le terrain voisin à une construction de même importance,
- lorsque la continuité bâtie avec le terrain voisin est assurée par des éléments architecturaux de volume et d'aspect compatibles (porches, portes, pergolas, etc...) formant une continuité architecturale.

4) Les abris de jardins devront être implantés en fond de parcelle, sur une limite séparative. Ils pourront néanmoins être implantés à 1,50 mètres de la limite séparative et/ou du fond de parcelle en cas de haie existante à préserver.

5) les extensions des constructions doivent s'implanter dans le respect de l'annexe 18 quand elles sont concernées.

Article UA2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non règlementé

Article UA2.9- Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UA2.10- Hauteur des constructions

1) Secteur **UA 2a** :
Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale de façade ne peut dépasser R+3.
Concernant les extensions, leur hauteur respectera les prescriptions de l'annexe 18 quand elle est spécifiée. En l'absence de norme, la hauteur de la construction existante constituera une hauteur maximum.

2) Secteur **UA 2b** :
Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale de façade ne peut dépasser R+5.

Concernant les extensions, leur hauteur respectera les prescriptions de l'annexe 18 quand elle est spécifiée. En l'absence de norme, la hauteur de la construction existante constituera une hauteur maximum.

Les bâtiments annexes ne devront pas dépasser 3 mètres au faîtage.
La hauteur des abris de jardins ne peut dépasser 2,60 mètres au faîtage.

Article UA2.11- Toitures - Matériaux – Clôtures

Les clôtures, portails et portillons devront s'harmoniser, dans leurs gabarits, coloris et matériaux avec les constructions avoisinantes.

1) Toitures :

Chaque constructeur devra tenir compte des projets voisins afin d'harmoniser son projet en volume et en aspect de matériaux.

La toiture terrasse est préconisée ; elle sera de préférence accessible et traitée comme prolongement du logement. Néanmoins les toitures à pente d'une inclinaison inférieure ou égale à 10% sont autorisées.

Les éléments techniques, ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature, seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères.

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en ardoise ou avec un matériau ayant l'apparence de l'ardoise, en bois identique à la construction ou en zinc. Des capteurs solaires et photovoltaïques peuvent y être intégrés.

Dispositions spécifiques au secteur **UA2A :**

Les toitures à pentes des constructions individuelles sont autorisées. Dans le cas d'une toiture réalisée en ardoises, elle devra être en ardoise de schiste naturel.

Les ouvertures de type "vélux" devront être encastrées.

2) Soubassement :

Les soubassements ou socles de l'ensemble des immeubles devront être traités d'une façon similaire en matériau apparent type béton brut ou pierre.

3) Matériaux :

Pour les constructions nouvelles, il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels (bois, pierre…) ou reconstitués de type béton brut ou architectonique.
Sont interdits les matériaux plastiques, bardages acier et plaques béton de type clôture ou similaires et toute imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc…

Concernant les extensions, les matériaux respecteront les prescriptions de l'annexe 18 quand ils sont spécifiés. En l'absence de norme, les matériaux de la construction existante seront repris.

4) Clôtures

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins,d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 1.80 m maximum dont le linéaire cumulé n'excédera pas le tiers du linéaire de l'ensemble des limites séparatives du terrain.

Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

Concernant les îlots 11, 12-13, 14-15, 16-17, 18, 19, 20-21,22, les dispositifs de clôture réalisés par le constructeur seront conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou détérioration.

Sur l'îlot n°14-15:
Les clôtures en limite séparative seront constituées par un dispositif maçonné en matériaux naturels ou béton brut non enduit (2 mètres maximum) ou d'éléments palissés en bois.

Les murs des abris de jardins seront réalisés en bois ou habillés de bois.

5) Couleurs :

Pour les constructions nouvelles, seules sont autorisées les couleurs de matériaux naturels. Des dérogations sont possibles pour des bâtiments à vocation autre que l'habitat. Les enduits et ravalements s'inscriront dans une gamme de blancs ou de gris.
Concernant les extensions, les couleurs respecteront les prescriptions de l'annexe 18. En l'absence de norme, la polychromie de la construction existante sera reprise.

6) Locaux et éléments techniques :

Pour l'habitat collectif et intermédiaire, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti

principal dédiés réalisés dans le cadre d'une composition architecturale de programme ou de l'îlot. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

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

Les éléments techniques, ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature, seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

7) Antennes et paraboles :

Les antennes individuelles extérieures de TV et FM, y compris les paraboles, sont interdites sur les façades et devront être intégrées dans la mesure du possible à l'intérieur de la construction.
Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

Article UA2.12- Stationnement des véhicules

12.1 - Stationnement des voitures automobiles

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

1) Pour les constructions à usage d'habitations:

-il est exigé 1 place de stationnement par logement plus une place par tranche complète de 300 m² de surface de plancher, comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction.
Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

~~3)~~ Pour les établissements hôteliers :

Il est exigé 0,8 place en sous sol par chambre.

2) Pour le secteur 1 AU (A2b) « Coteaux Ouest » :

Il est exigé 1,5 places de stationnement par logement.

3) Pour les constructions à usage de bureau et autres activités de services (y compris les bâtiments publics) :

au minimum 1 place par 40 m² de surface de plancher, comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

4) Pour les établissements commerciaux de détail et artisanaux :

- pour les petites surfaces jusqu'à 200 m² de surface de plancher : aucun emplacement n'est demandé.

- pour les surfaces supérieures à 200 m² de surface de plancher mais inférieures à 1 000 m² de surface de plancher : les surfaces de stationnement seront égales à 60 % de la surface de surface de plancher.

5) Pour les équipements publics :

Les places de stationnement devront répondre à l'usage et à la fréquentation en intégrant les places publiques existantes.

6) Pour les programmes de logements adaptés (handicapés, MPA, foyer éducatif…) :

Il n'est pas imposé de places de stationnement. Néanmoins, il est recommandé que le programme intègre le stationnement des personnels de services et des visiteurs.

7) Mutualisation :

Si au sein d'un même programme, la surface de plancher à vocation d'établissement hôtelier est mixée avec de la surface de plancher soit de bureaux soit de restauration, et que la surface de plancher à vocation d'établissement hôtelier créée représente plus de 50% de la surface de plancher totale, la norme de stationnement des surfaces à destination de bureaux et restauration peut être réduite de 50%.

8) Modalités d'application :

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

12.2 - Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles

1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1 m² par logements soit :

- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Article UA2.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

1) Plantations :

La composition paysagère devra chercher à prolonger, renforcer et compléter le système bocager existant, suivant un schéma identique afin de créer un maillage continu et homogène favorable au développement écologique de la faune et de la flore.

Les constructions ou implantations ne devront pas détruire la continuité végétale existante.

En bordure d'espace public, les haies devront s'harmoniser avec les espèces végétales qui y sont prévues.

Des alignements ou des continuités végétales pourront être imposées ainsi que les choix des végétaux.

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

2) Haies de bocage et alignements existants :

Toutes les haies existantes sont à préserver dans leur totalité (arbres, arbustes, herbacées spontanées) avec leur talus et leur fossé.

Dans le cas de remblais ou déblais, des ouvrages spéciaux devront être prévus en pied de chaque arbre afin de ne pas modifier le niveau du collet, ni d'endommager les racines ni l'écoulement.

3) Haies à constituer :

Des haies seront replantées de façon à assurer la continuité écologique, suivant un schéma identique (espèces, merlons) aux haies existantes.

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UA2.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

CHAPITRE II

ZONES UB

ZONES UB

Cette zone recouvre les terrains bordant des voiries structurantes. Le bâti y est assez hétérogène. Aussi s'agit-il de renforcer les possibilités de constructions et d'assurer la mixité des programmes (habitat, commerces, services et petit artisanat), principalement rue de Nantes, de façon à assurer une continuité bâtie et une harmonie des hauteurs.
Dans cette optique, un zonage UB1, sur un secteur qui a fait l'objet d'une étude urbaine approfondie, est instauré pour répondre à cette vocation.

Dans l'attente d'une nouvelle réflexion urbanistique et architecturale, il est institué sur la rive sud-est de la rue de Nantes, un périmètre d'attente signalé au règlement graphique, en application de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme. Durant la période de validité de cette servitude, seules sont autorisées les extensions de bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes, dans la limite totale de 20 m^2 supplémentaires de surface de plancher.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UB.1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
1) Les constructions :
- à usage industriel et d'entreposage,
- agricoles,
- qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2) Les installations classées soumises à autorisation.

3) Les terrains de campings et Habitations Légères et de Loisirs.

4) Les aires de stationnement de caravanes.

5) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres.

6) Les pylônes.

Article UB.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-(7^{è}) du Code de l'urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

- Les constructions d'ouvrages ou d'équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

- La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6,7, 8, 9, 10 et 11.

- La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'à vocation de stationnement de véhicules ou de cycles (abri de jardin, cellier, etc.) à raison d'une emprise au sol maximale de 10 m² par terrain, est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6,7, 8, 9, 10 et 11.

- Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UB.3- Accès et voirie

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.

Le terrain sur lequel un projet de construction est envisagé, doit avoir un accès direct sur la voie publique ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

Article UB.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

2)Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

Eaux usées :

La zone étant desservie par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

Les eaux de vidange de la piscine devront être évacuées au réseau d'eaux usées après neutralisation du désinfectant. Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection (bac de disconnexion ou disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable - type BA) sur le piquage raccordé sur le réseau d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire (Décret du 3 janvier 1989). Les eaux usées issues des annexes sanitaires et les eaux de lavage des filtres sont à diriger vers le réseau d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.
Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 0,40 de la surface du terrain.
Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
Si un aménagement ou une construction conduit à dépasser le coefficient d'imperméabilisation défini ci-dessus, le constructeur ou l'aménageur du terrain doit mettre en oeuvre des solutions dites "alternatives" pour limiter le débit de ruissellement, issue du terrain, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation de la zone.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UB.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers existants

La majeure partie au moins de la façade des constructions doit être implantée soit à l'alignement des voies publiques, soit en limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, soit en limite d'un emplacement réservé figuré au document graphique, soit en limite d'une marge de recul, figurés aux documents graphiques.

Pour les terrains de second rang, l'implantation des constructions est régie par l'article 7.
Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.
L'implantation des abris de jardins n'est autorisée que dans un recul supérieur à 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie de référence.Vis-à-vis des autres voies

publiques ou emprises publiques, les abris jardins s'implanteront à l'alignement ou à 1 mètre minimum des alignements et marges de recul.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet,
- L'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m,
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage,
- La réalisation de décrochés de façades ou de retraits ponctuels,
- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et les parcs publics souterrains de stationnement.

Article UB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la majeure partie des façades des constructions, y compris les constructions de second rang, doit se faire soit en limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas concernés par ces règles :
- Les constructions annexes : elles devront être implantées sur la limite séparative ou à 1 mètre minimum.
- Les équipements techniques liés aux différents réseaux,
-Les extensions (surrélévations, création d'un niveau supplémentaire) si elles n'augmentent pas l'emprise au sol existante,
- La réalisation de décrochés de façades ou de retraits ponctuels,
- Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords immobiliers et balcons.

Article UB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des vues directes, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance minimale telle que L=H/2, H étant défini comme la hauteur de façade la plus élevée

Pour les constructions individuelles, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'extensions ou de dépendances liées à la construction principale.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

Article UB.9- Emprise au sol

En zone UB 1, l'emprise au sol n'est pas réglementée

→ <u>Dans la bande de constructibilité principale jusqu'à 16 mètres de profondeur :</u>

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

→ Dans la bande de constructibilité secondaire au-delà de 16 mètres de profondeur :

Le coefficient d'emprise au sol ne peut dépasser 50% de la surface de la bande de constructibilité secondaire.

Article UB.10- Hauteur des constructions

En zone UB 1,
La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+5.
Pour permettre l'accroche à des constructions existantes sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu, lorsqu'une construction s'appuie sur un ou des bâtiments mitoyens, sa hauteur devra s'inscrire dans un gabarit équivalent à celui du bâtiment le plus haut, à un niveau près.

En zone UB :
→ Dans la bande de constructibilité principale, jusqu'à 16 mètres de profondeur :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser :
- R+5, dont 2 niveaux en attique obligatoires.
- Dans le cas d'une hauteur à R+4, un seul niveau en attique est obligatoire
- Dans le cas d'une construction à R+3 ou moins, il n'est pas exigé de niveau en attique.

L'implantation des attiques doit intervenir dans un abaque de 60° calculé à partir de l'intersection de la façade et du niveau plancher du premier niveau en attique.

Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra s'inscrire dans l'abaque de 60° ci-dessus défini.

Le R devra être obligatoirement de 3,50 mètres minimum, excepté pour les extensions.

→ Dans la bande de constructibilité secondaire, au-delà de 16 mètres de profondeur :

- La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser : R + 1 + combles.

La hauteur des abris de jardins ne pas dépasser 2,60 mètres au faîtage.
La hauteur des autres constructions annexes ne peut dépasser 3,50 m au faîtage.

Article UB.11- Toitures - Aspect extérieur – Clôtures – Locaux techniques

1) Toitures :

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en ardoise, avec un matériau ayant l'apparence de l'ardoise, en bois identique à la construction ou en zinc. Des capteurs solaires et photovoltaïques peuvent y être intégrés.

2) Matériaux :

Sont proscrits les matériaux et parements plastiques. Les bardages métalliques ne sont autorisés que sur les deux derniers niveaux hauts de la construction. Les matériaux destinés à recevoir un enduit ou « agglomérés » de béton ne peuvent être utilisés en parements bruts.
Les murs des abris de jardins seront réalisés en bois ou habillés de bois.

3) Clôtures :

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins,d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 1.80 m maximum dont le linéaire cumulé n'excédera pas le tiers du linéaire de l'ensemble des limites séparatives du terrain.

Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

4) Couleurs :

Sont proscrits les enduits de couleur vive sans harmonie avec les constructions adjacentes.

5) Locaux et éléments techniques :

Pour l'habitat, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti principal dédiés réalisés dans le cadre d'une composition architecturale de programme ou de l'îlot. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

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 du bâtiment.
Les éléments techniques : ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

6) Antennes paraboliques :

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Article UB.12- Stationnement

12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 0,8 place de stationnement par logement.

1) Pour les constructions à usage d'habitations :

Il est exigé 1 place de stationnement par logement créé. Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction soit sur l'assiette du projet. Concernant cette dernière possibilité la surface maximale des emplacements de stationnement en surface (air libre) ne peut excéder **5 %** de la superficie du terrain. Ce calcul s'effectue sur la base de **11,5** m² par place, le résultat en nombre ne places étant arrondi à l'unité.
Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

En UB1 il est demandé 1 emplacement par logement.

2) Pour les établissements commerciaux de détail :

- Pour les petites surfaces inférieures à 150 m² de surface de plancher : aucun emplacement n'est demandé.
- Pour les surfaces comprises entre 150 et 1000 m² de surface de plancher : il est exigé un emplacement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher créée.
- Au delà de 1000 m² : il est exigé un emplacement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher créée.

Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

3) Pour les établissements hôteliers :

Il est exigé 1 place par chambre. Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

4) Pour les activités de bureaux et autres activités de services :

Il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 55 m² de surface de plancher et au maximum une place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher.

Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

5) Pour les programmes de logements adaptés (handicapés, MPA, foyer éducatif…) :

Il n'est pas imposé de places de stationnement. Néanmoins, il est recommandé que le programme intègre le stationnement des personnels de services et des visiteurs.

6) Mutualisation :

Si au sein d'un même programme, la surface de plancher à vocation d'établissement hôtelier est mixée avec de la surface de plancher soit de bureaux, de restauration, de commerce et que la surface de plancher à vocation d'établissement hôtelier créée représente plus de 50% de la surface de plancher totale, la norme de stationnement des surfaces à destination de bureaux, restauration ou établissements commerciaux peut être réduite de 50%.

7) Modalités d'application :

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites ponctuellement dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1du Code de l'Urbanisme.

12.2 Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles :

1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1 m² par logements soit :
- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Article UB.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

En zone UB1, cet article n'est pas réglementé

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

La superficie minimale d'espaces verts à réaliser sur le terrain représente 30% de la superficie de la bande de constructibilité secondaire (au delà de 16 m) du terrain.

En cas de marge de recul graphique ou littéral, le traitement végétal de surface de cette marge sera privilégié. Un traitement minéral n'est pas exclu, il devra cependant s'adapter au domaine public limitrophe.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UB.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

CHAPITRE III

ZONE UC

ZONE UC

Cette zone recoupe essentiellement des ensembles immobiliers construits à partir des années 1950 et jusqu'aux années 1970 dont le bâti est en rupture avec la trame construite des secteurs notamment du fait de leur hauteur et de leur implantation des constructions.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UC.1- Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions :
- à usage industriel et d'entreposage,
- agricoles,
- qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2) Les installations classées soumises à autorisation.

3) Les terrains de campings et Habitations Légères et de Loisirs.

4) Les aires de stationnement de caravanes.

5) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres.

6) Les pylônes.

Article UC.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-(7^{è}) du Code de l'urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

- Les installations classées soumises à déclaration compatibles avec la vocation du secteur.

- Les constructions d'ouvrages ou d'équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

- Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.

- La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6,7, 8, 9, 10 et 11.

- La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'à vocation de stationnement de véhicules ou de cycles (abri de jardin, cellier, etc.) à raison d'une emprise au sol de 10 m² par terrain, est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6,7, 8, 9, 10 et 11.

- Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UC.3 - Accès et voirie

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.

Le terrain sur lequel un projet de construction est envisagé, doit avoir un accès direct sur la voie publique ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

Article UC.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

2)Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

Eaux usées :

La zone étant desservie par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 0,40 de la surface du terrain.
Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Si un aménagement ou une construction conduit à dépasser le coefficient d'imperméabilisation défini ci-dessus, le constructeur ou l'aménageur du terrain doit mettre en oeuvre des solutions dites "alternatives" pour limiter le débit de ruissellement, issue du terrain, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation de la zone.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UC.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UC.6- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

La majeure partie au moins de la façade des constructions doit être implantée soit à l'alignement des voies publiques, soit en limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ou en limite d'un emplacement réservé figuré au document graphique.
L'implantation peut être également imposée en recul lorsqu'il est figuré aux documents graphiques.

Pour les terrains de second rang, l'implantation des constructions est régie par l'article 7.
L'implantation des abri-jardins n'est autorisée que dans un recul supérieur à 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie de référence. Vis-à-vis des autres voies publiques ou emprises publiques, les abris jardins s'implanteront à l'alignement ou à 1 mètre minimum des alignementset marges de recul.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UC.7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera soit en limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 6 mètres.
Si la limite est adjacente à un terrain supportant une construction individuelle, l'implantation se fera en retrait selon la règle L=H avec un minimum de 9 mètres

Ne sont pas concernés par ces règles :
- Les constructions annexes : elles devront être implantées sur la limite séparative ou à 1 mètre minimum.

- Les équipements techniques liés aux différents réseaux,
-Les extensions (surrélévations, création d'un niveau supplémentaire) si elles n'augmentent pas l'emprise au sol existante,
- Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords immobiliers et balcons.

Pour les terrains ou constructions ou extensions de second rang, l'implantation interviendra en retrait dans le respect d'une distance minimale telle que L=H avec un minimum de 6 mètres.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

Article UC.8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des vues directes, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance minimale telle que L=H/2, H étant défini comme la hauteur de façade la plus élevée.
Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

Article UC.9- Emprise au sol

→ Dans la bande de constructibilité principale jusqu'à 20 mètres de profondeur :

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface de la bande de constructibilité principale.

→ Dans la bande de constructibilité secondaire au-delà de 20 mètres de profondeur :

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface de la bande de constructibilité secondaire.

Article UC.10- Hauteur des constructions

→ Dans la bande de constructibilité principale jusqu'à 20 mètres de profondeur :
La hauteur maximale de façade ne peut dépasser R + 3 + 1 niveau en attique ou en comble.

→ Dans la bande de constructibilité secondaire au-delà de 20 mètres de profondeur :

La hauteur maximale de façade ne peut dépasser R + 2.

La hauteur des autres constructions annexes ne peut dépasser 3,50 m au faîtage.

Article UC.11- Toitures - Aspect extérieur – Clôtures – Locaux techniques

1) Toitures :

Non réglementé.

2) Matériaux et couleurs :

Sont proscrits les matériaux et parements plastiques. Les bardages métalliques ne sont autorisés que sur les deux derniers niveaux hauts de la construction. Les matériaux destinés à recevoir un enduit ou « agglomérés » de béton ne peuvent être utilisés en parements bruts.

3) Clôtures :

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins,d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 1.80 m maximum dont le linéaire cumulé n'excédera pas le tiers du linéaire de l'ensemble des limites séparatives du terrain.

Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

4) Locaux et éléments techniques :

Pour l'habitat, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti principal dédiés réalisés dans le cadre d'une composition architecturale de programme ou de l'îlot. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

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 du bâtiment.

Les éléments techniques, ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature, seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

5) Antennes paraboliques :

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Article UC.12- Stationnement des véhicules

12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

1) Pour l'habitat :

Il est demandé 1 place couverte par logement, cette place devra être comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction.
. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.
Il est également demandé 1 place par tranche incomplète de 150 m² de surface de plancher.
Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

2) Pour les établissements commerciaux de détail et artisanaux :

- Pour les petites surfaces inférieures à 150 m² de surface de plancher : il est demandé un emplacement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher créée.
- Pour les surfaces supérieures à 150 m² de surface de plancher : il est exigé un emplacement par tranche complète de 60 m² de surface commerciale créée. Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une

superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

3) Pour les programmes de logements adaptés (handicapés, MPA, foyer éducatif…) :

Il n'est pas imposé de places de stationnement. Néanmoins, il est recommandé que le programme intègre le stationnement des personnels de services et des visiteurs.

4) Modalités d'application :

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

12.2 Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles :

1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1 m² par logements soit :
- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Article UC.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Dans les espaces boisés classés ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

Les constructeurs devront réaliser des espaces paysagers dont la surface minimale représentera 30% de la superficie du terrain.
Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

En habitat, aucune surface inférieure à 200 m² ne sera comptabilisée dans le pourcentage d'espace vert.

Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de paysagement qui privilégiera les plantations d'arbres, de haies et éventuellement les compositions florales et horticoles.
Ils devront tous être traités soigneusement au niveau des sols et des mobiliers. Ces espaces devront être en relation avec le bâti du terrain ou du programme et du secteur.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UC.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

CHAPITRE IV

ZONE UCO

ZONE UCO

La zone UCO concerne l'opération d'aménagement de la « Courrouze ».
Le programme d'aménagement repose sur une mixité des activités, des fonctions et des formes urbaines.

Trois secteurs composent la zone UCO :

- Le secteur dit des « Dominos », secteur mixte à dominante d'activités de bureaux,
- Le secteur dit « Maisons dans les bois », secteur mixte à dominante habitat,
- Le secteur dit « Pilate », à dominante habitat.

Il est précisé que ce règlement ne s'applique que lorsque les terrains seront aménagés conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme. En l'attente, la zone est classée en 1AU.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UCO.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

1)Constructions :

. Les constructions ou installations à usage industriel et d'entreposage, y compris l'aménagement et extension des constructions existantes.

. Les constructions agricoles y compris l'aménagement et extension des constructions existantes.

. Les constructions ou installations 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) Installations classées autres que celles qui répondent au caractère du secteur (garage, station service, aires de stationnement souterraines...).

3) Les terrains de camping.

4) Stationnement des caravanes.

5) Carrières.

6) Défrichements, coupes et abattages d'arbres.

7) Aires de dépôts de véhicules ou de matériel lourd.

8) Les pylônes.

Article UCO.2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Dans l'ensemble du secteur sont admis, sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage et sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités urbanistiques, techniques ou financières d'utilisation du site conformes au caractère du secteur et de s'intégrer parfaitement à son aménagement global, bâti et paysager :

1) Constructions :

. L'aménagement et la remise en état des constructions existantes.

. Les constructions d'ouvrages ou équipements d'infrastructure nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer.

. Les constructions nouvelles comprises à l'intérieur des secteurs de bruit figurés au plan devront répondre aux normes d'isolement acoustique en vigueur, en application de l'article R 111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en fonction du classement sonore des infrastructures de transport terrestre *(Annexe n°5)*.

. Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale et de services de proximité, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour remédier aux nuisances qu'elles pourraient apporter.

2)Les installations classées soumises à déclaration préalable ou à autorisation à la double condition :

. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants du secteur tel que droguerie, dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou station services etc...

. qu'elles mettent en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu d'habitat.

3) Modes particuliers d'utilisation du sol :

. installations et travaux divers en rapport direct avec l'usage du secteur :
a) les aires de jeux et de sport,
b) les aires de stationnement affectées aux usagers du secteur.

4) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

5) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UCO.3- Accès et voirie

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.
Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

Lorsque les voies ouvertes à la circulation automobile se termineront en impasses, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour.

Aucune rampe d'accès ne pourra être localisée sur les espaces publics. Elles devront être intégrées aux bâtiments ou localisées dans les espaces privés communs.

Article UCO.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

2) Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

Eaux usées :

Le secteur étant desservi par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UCO.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UCO.6- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, peuvent s'implanter :

- en limite ou en retrait des marges de recul portées aux documents graphiques,
- à défaut, à l'alignement ou en limite, ou avec un retrait minimal d'1 mètre des voies existantes ou à créer.

Des retraits ponctuels peuvent être autorisés ou imposés pour raison architecturale.

L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis implantés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, n'est pas réglementée.

Article UCO.7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou extensions doivent s'implanter en limite séparative du terrain ou avec un recul d'au minimum 1 mètre. Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone, la distance, comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de zone, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doit être égale à la hauteur de la construction à réaliser (L=H), avec un minimum de 4 mètres. Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, l'implantation est autorisée en limite de zone.

L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis réalisés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, n'est pas réglementée.

Article UCO.8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article UCO.9- Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UCO.10- Hauteur des constructions

Concernant le secteur « Dominos » :

La hauteur maximale des constructions est de R+10.

Concernant le secteur « Maisons dans les bois » :

La hauteur maximale des constructions est de R+8.

Concernant le secteur « Pilate » :

La hauteur maximale des constructions est de R+4. Toutefois, à l'intérieur de la bande « tramée » figurée au document graphique le long de la rue des 25 Fusillés prolongée, une hauteur maximale de R+8 est autorisée.

Il est admis, notamment pour les constructions publiques, la possibilité de déroger à la règle de hauteur et à la règle du décrochement pour des besoins d'expression architecturale, urbanistique, technique et d'affirmation des fonctions par rapport aux autres programmes.

Article UCO.11- Toitures - Aspect extérieur – Locaux techniques

1) Toitures :

Chaque constructeur devra tenir compte des projets voisins afin d'harmoniser son projet en volume et en aspect de matériaux.

La toiture terrasse est préconisée ; elle sera de préférence accessible et traitée comme prolongement du logement. Néanmoins les toitures à pentes sont autorisées.

2) Matériaux :

Non réglementé.

3) Couleurs :

Non réglementé.

4) Locaux et éléments techniques :

Pour l'habitat, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti principal dédiés réalisés dans le cadre d'une composition architecturale de programme ou de l'îlot. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

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 du bâtiment.

Les éléments techniques : ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

5) Antennes et paraboles :

Les antennes individuelles extérieures de TV et FM, y compris les paraboles, sont interdites sur les façades et devront être intégrées dans la mesure du possible à l'intérieur de la construction.
Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

Article UCO.12- Stationnement des véhicules

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332.7.1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 0,8 place de stationnement par logement.

12.1 - Stationnement des voitures automobiles

1) Pour l'habitat :

Pour l'habitat, il est demandé la réalisation d'une place de stationnement par logement créé, cette place devra être comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction.
Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

2) Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :

Il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 55 m² de surface de plancher et au maximum une place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher. Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

3) Pour les établissements commerciaux de détail, de services et artisanaux :

- pour les petites surfaces jusqu'à 150 m² de surface de plancher : aucun emplacement n'est demandé.

- pour les surfaces dépassant 150 m² de surface de plancher : il est demandé 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher. Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

4) Equipements publics (autres que bureaux) :

Les places de stationnement devront être réalisées en fonction des emplois générés et de l'usage ; il peut être admis que les stationnements nécessaires soient réalisés en dehors de l'assiette du terrain du projet, en fonction des usages et des cheminements.

Concernant les logements de fonction attachés à un équipement public, il est demandé une place de stationnement couverte par logement.

5) Pour les programmes de logements adaptés (handicapés, MPA, foyer éducatif…) :

Il n'est pas imposé de places de stationnement. Néanmoins, il est recommandé que le programme intègre le stationnement des personnels de services et des visiteurs.

6) Modalités d'application :

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites ponctuellement dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre d'un programme mixte, le calcul du nombre de places de stationnement se fera au prorata des surfaces respectives.

12.2 - Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles

1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1,5 m² par logements soit :

- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 150 m² de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Article UCO.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UCO.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

CHAPITRE V

ZONE UD

ZONE UD

Cette zone recouvre des secteurs assurant, en général, les transitions entre les axes majeurs de la ville et les secteurs pavillonnaires. Ces secteurs, composés de constructions diversifiées, permettent une mixité de l'habitat (pavillonnaire-collectif).
Ils concernent plus particulièrement les secteurs susceptibles d'évoluer au Bourg.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UD.1- Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions :
- à usage industriel et d'entreposage,
- agricoles,
- qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation

2) Les installations classées soumises à autorisation.

3) Les terrains de camping et Habitations Légères et de Loisirs.

4) Les aires de stationnement de caravanes.

5) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres.

6) Les pylônes.

7) Les bâtiments collectifs à usage d'habitation en rive nord du boulevard Eugène Pottier.

8) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UD.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

1) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-(7^{è}) du Code de l'urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

2) Les constructions d'ouvrages ou d'équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer.

3) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

4) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.

5) La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6,7, 8, 9, 10 et 11.

6) La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'à vocation de stationnement de véhicules ou de cycles (abri de jardin, cellier, etc.) à raison d'une emprise au sol maximale de 10 m² par terrain, est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11.

7) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

8) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UD.3- Accès et voirie

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.

Le terrain sur lequel un projet de construction est envisagé, doit avoir un accès direct sur la voie publique ou la voie privée ouverte à la circulation publique.
Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

Article UD.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant

des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

2)Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

Eaux usées :

La zone étant desservie par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 0,40 de la surface du terrain.
Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Si un aménagement ou une construction conduit à dépasser le coefficient d'imperméabilisation défini ci-dessus, le constructeur ou l'aménageur du terrain doit mettre en œuvre des solutions dites "alternatives" pour limiter le débit de ruissellement, issue du terrain, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation de la zone.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UD.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UD.6- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

La majeure partie au moins de la façade des constructions doit être implantée soit à l'alignement des voies publiques, soit en limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, soit en limite d'un emplacement réservé figuré au document graphique, soit en limite d'une marge de recul, figurés aux documents graphiques.
Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

L'implantation des abris de jardin n'est autorisée que dans un recul supérieur à 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie de référence. Vis-à-vis des autres voies publiques ou emprises publiques, les abris jardins s'implanteront à l'alignement ou à 1 mètre minimum des alignements et marges de recul.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ou un ordonnancement de fait
- L'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage
- La réalisation de décrochés de façades ou de retraits ponctuels
- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et les parcs publics souterrains de stationnement.

Pour les terrains de second rang, l'implantation des constructions est régie par l'article 7.

Article UD.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation se fera en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas concernés par ces règles :
- Les constructions annexes : elles devront être implantées sur la limite séparative ou à 1 mètre minimum.

- Les équipements techniques liés aux différents réseaux,
- Les extensions (surélévations, création d'un niveau supplémentaire) si elles n'augmentent pas l'emprise au sol existante,
- Les saillies traditionnelles, débords immobiliers, les balcons ne constituant pas des éléments de façade.

Article UD.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des vues directes, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance minimale telle que L=H/2, H étant défini comme la hauteur de la façade la plus élevée.

Pour les constructions individuelles, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'extensions ou de dépendances liées à la construction principale.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

Article UD.9- Emprise au sol

→ Dans la bande de constructibilité principale jusqu'à 20 mètres de profondeur :

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface de la bande de constructibilité principale.

→ Dans la bande de constructibilité secondaire au-delà de 20 mètres de profondeur :

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface de la bande de constructibilité secondaire.

Article UD.10- Hauteur des constructions

La hauteur maximale de façade ne peut dépasser R+2 +1 niveau en attique ou en comble.

La hauteur des abris de jardins ne devra pas dépasser 2,60 mètres au faîtage.
La hauteur des autres constructions annexes ne peut dépasser 3,50 m au faîtage.

Article UD.11- Toitures - Aspect extérieur – Clôtures – Locaux techniques

1) Toitures

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en ardoise ou avec un matériau ayant l'apparence de l'ardoise, en bois identique à la construction ou en zinc.

2) Matériaux

Sont proscrits les matériaux et parements plastiques. Les bardages métalliques ne sont autorisés que sur les deux derniers niveaux hauts de la construction. Les matériaux destinés à recevoir un enduit ou « agglomérés » de béton ne peuvent être utilisés en parements bruts.

Les murs des abris de jardins seront réalisés en bois ou habillés de bois.

3) Clôtures

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins,d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D’un dispositif occultant, d’une hauteur de 1.80 m maximum dont le linéaire cumulé n’excédera pas le tiers du linéaire de l’ensemble des limites séparatives du terrain.

Dans tous les cas, l’accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

4) Couleurs

Sont proscrits les enduits de couleur vive sans harmonie avec les constructions adjacentes

5) Locaux et éléments techniques

Pour l’habitat, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti principal dédiés réalisés dans le cadre d’une composition architecturale de programme ou de l’îlot. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

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 du bâtiment.

Les éléments techniques : ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d’architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d’acrotères. Cette disposition ne s’applique pas aux dispositifs de captage solaire.

6) Antennes paraboliques

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Article UD.12- Stationnement des véhicules

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

1) Pour les constructions à usage d'habitations :

Il est demandé 1,2 place par logement dont au moins une couverte.

2) Pour les établissements commerciaux de détail et artisanaux :

- Pour les petites surfaces inférieures à 150 m² de surface de plancher : il est demandé un emplacement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher créée.

- Pour les surfaces supérieures à 150 m² de surface de plancher : il est exigé un emplacement par tranche complète de 60 m² de surface commerciale créée. Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une construction annexe propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

3) Pour les programmes de logements adaptés (handicapés, MPA, foyer éducatif…) :

Il n'est pas imposé de places de stationnement. Néanmoins, il est recommandé que le programme intègre le stationnement des personnels de services et des visiteurs.

4) Modalités d'application :

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

12.2 Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles :

1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1 m² par logements soit :
- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Article UD.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de paysagement qui privilégiera les plantations d'arbres, de haies et éventuellement les compositions florales et horticoles.
Ils devront tous être traités soigneusement au niveau des sols et des mobiliers. Ces espaces devront être en relation avec le bâti du terrain ou du programme et du secteur.

Les constructeurs devront réaliser dans le cadre de ces plans de paysagement des espaces paysagers dont la surface minimale représentera 30% de la superficie du terrain.
Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.
En habitat, aucune surface inférieure à 200 m² ne sera comptabilisée dans le pourcentage d'espace vert.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UD.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

CHAPITRE VI

ZONES UE

ZONES UE

Les zones UE correspondent aux secteurs d'habitat à caractère pavillonnaire affirmé. La préservation des singularités de ces secteurs, tant dans leur morphologie que dans leur fonctionnement, implique des règles d'urbanisme adaptées.

On distingue cinq zones :

ZONE UE1 : Il s'agit de quartiers pavillonnaires de cœur d'îlot réalisés essentiellement dans la période d'immédiat d'après seconde guerre mondiale et avant 1970. Ils présentent une homogénéité en terme de parcellaire et de bâti.

ZONE UE2 : Elle regroupe des quartiers pavillonnaires issus d'opérations d'ensemble réalisés entre 1970 et 1990 constituant chacune une unité morphologique homogène.

ZONE UE3 : Elle regroupe essentiellement de l'habitat individuel, pavillonnaire ou groupé, interstitiel. Elle doit pouvoir admettre l'urbanisation discontinue qui la caractérise tout en permettant des infléchissements typologique vers de l'habitat intermédiaire groupé voir collectif.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UE.1- Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions :
   - à usage industriel et d'entreposage,
   - à usage agricole,
   - 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,
   - sur les espaces représentés au plan par un quadrillage simple
   - sur des terrains de second rang de la zone UE1 à l'exception de celles visées à l'article 2,
   - excédant la seule construction autorisée à compter de la révision du 2 février 2004, dans le périmètre UE2 où figurent des espaces représentés au plan par un quadrillage simple.

2) Les installations classées soumises à autorisation.

3) Les carrières.

4) Les terrains de camping et Habitations Légères et de Loisirs.

5) Les aires de stationnement de caravanes.

6) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

7) Les pylônes.

8) Les bâtiments collectifs à usage d'habitat en rive nord du boulevard Eugène Pottier.

9) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UE.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

1) Dans le périmètre UE2 où figurent des espaces représentés au plan par un quadrillage simple, sont admis l'aménagement et la remise en état des constructions existantes, leur changement de destination à condition d'être compatible avec la destination du secteur et leur extension pour des motifs d'amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place sur un terrain n'en possédant pas et la réalisation d'une construction nouvelle pour la création d'un logement sous condition de respecter l'organisation de l'espace et d'un traitement paysager d'ensemble. Une attention particulière devra être apportée afin de ne pas dénaturer l'aspect architectural des bâtiments ainsi que l'organisation de l'espace (paysage).

2) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-(7^{è}) du Code de l'urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
- Les constructions d'ouvrages ou d'équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer.

3) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

4) les extensions des constructions existantes implantées en second rang dans le secteur UE1.

5) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.

6) La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 1O et 11.

7) La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'à vocation de stationnement de véhicules ou de cycles (abri de jardin, cellier, etc.) à raison d'une emprise au sol maximale de 10 m² par terrain, est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11.

8) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

9) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

10) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux réseaux de transport en commun, voirie et parcs publics de stationnement, sont autorisés. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux articles 3 à 14 du présent règlement.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UE.3- Accès et voirie

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.

Le terrain sur lequel un projet de construction est envisagé, doit avoir un accès direct sur la voie publique ou la voie privée. Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

Article UE.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne peut répondre à la demande.

2)Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

Eaux usées :

La zone étant desservie par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.
Les eaux de vidange de la piscine devront être évacuées au réseau d'eaux usées après neutralisation du désinfectant. Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection (bac de disconnexion ou disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable - type BA) sur le piquage raccordé sur le réseau d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire (Décret du 3 janvier 1989). Les eaux usées issues des annexes sanitaires et les eaux de lavage des filtres sont à diriger vers le réseau d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 0,40 de la surface du terrain.
Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Si un aménagement ou une construction conduit à dépasser le coefficient d'imperméabilisation défini ci-dessus, le constructeur ou l'aménageur du terrain doit mettre en œuvre des solutions dites "alternatives" pour limiter le débit de ruissellement, issue du terrain, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation de la zone.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UE.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UE.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

La référence d'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

– voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.

1 – Voies de référence

1.1. Dans les secteurs UE1

- La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée dans le respect des principes suivants :

  - en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à **3 m** et supérieur à **6 m** par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise de la voie privée, excepté dans les cas suivants :
    - lorsque figure une marge de recul ou une implantation obligatoire, dès lors qu'elles figurent au document graphique.

- Une implantation entre **0 et 3 m** peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

  - La construction ou l'extension d'une construction sise sur un terrain d'angle, dans le respect de la définition du présent règlement. La marge de recul ne s'appliquera que sur l'une des voies formant l'angle.
  - L'extension d'une construction existante implantée à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) à l'alignement, ou dans la marge de recul graphique ou littérale, sans rompre un alignement ou un ordonnancement existant.
  - La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux

- Un recul supérieur à **6 m** peut être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

  - 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^{è}) ;
  - l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article ;
  - la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
  - la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ;
  - la construction de bâtiments annexes.

1.2. Dans le secteur UE2

- La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée dans le respect des principes suivants :

- en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à **5 m** par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise de la voie privée, excepté dans les cas suivants:
  - lorsque figure une marge de recul ou une implantation obligatoire, dès lors qu'elles figurent au document graphique.
  - lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, celui-ci détermine l'implantation des nouvelles constructions.
  - pour les permis de construire valant division.

- Une implantation entre **0 et 5 m** peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
  - La construction ou l'extension d'une construction sise sur un terrain d'angle, dans le respect de la définition du présent règlement. La marge de recul ne s'appliquera que sur l'une des voies formant l'angle.
  - L'extension d'une construction existante implantée à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) à l'alignement, dans la marge de recul, ne respectant pas les règles du présent article, sans rompre un alignement ou un ordonnancement existant.
  - La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
  - Pour les terrains de second rang ou/et en cas de permis de construire valant division, l'implantation des constructions est régie par l'article 7.

1.3. Dans le secteur UE3

La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée dans le respect des principes suivants :

En respectant un recul qui sera compris entre **0 et 5 m** par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise de la voie privée, excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure une marge de recul ou une implantation obligatoire, dès lors qu'elles figurent au document graphique.
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait : celui-ci détermine l'implantation des nouvelles constructions.
- pour les permis de construire valant division

- Un recul supérieur **à 5 m** peut être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :
  - 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-(7è) ;
  - L'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article ;
  - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
  - La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ;
  - Pour les terrains de second rangou/et en cas de permis de construire valant division, l'implantation des constructions est régie par l'article 7,
  - La construction de bâtiments annexes.

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

2.1 Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords immobiliers), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- à **l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- ou en respectant un retrait minimal de **3m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée),

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés.
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, celui-ci détermine l'implantation des nouvelles constructions.

2.2 Des implantations entre **0 et 3m** pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- 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^{è}) ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) sur le même terrain ne respectant les règles du présent article ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- la construction d'annexes.

Article UE.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

<u>Dans les secteurs UE1 et UE3</u>

Les constructions ou parties de construction ou extensions doivent être implantées : **en limites séparatives ou en retrait** de **3 m minimum.**
La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

exceptée dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés.
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, celui-ci détermine l'implantation des nouvelles constructions.

Une implantation entre 0 et 3 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- 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^{è}) ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) sur le même terrain, ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- la construction d'annexes autres que les abris de jardins ;

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les abris de jardins : ils doivent s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

- En zone UE3, les constructions nouvelles de second rang doivent être implantées dans le cas d'un gabarit R+comble en limite séparative ou en retrait minimum de 3 m. Dans le cas d'un gabarit R+1, les niveaux R et R+1 doivent être implantés en retrait minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UE2

Pour le niveau R

Les constructions ou parties de construction ou extensions doivent être implantées : **en limites séparatives ou en retrait** de **3 m minimum.**
La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Exceptée dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés.
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, celui-ci détermine l'implantation des nouvelles constructions.

Pour le niveau R+1

Les constructions ou parties de construction ou extensions doivent être implantées : **en limites séparatives ou en retrait** de **6 m minimum.**

Une implantation entre 0 et 3 mètres pour le niveau R et entre 0 et 6 m pour le niveau R+1 peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- 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^{è}) ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) sur le même terrain, ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- la construction d'annexes autre que les abris de jardins ;

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les abris de jardins : ils doivent s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum.
- Pour les constructions nouvelles de second rang, elles doivent être implantées dans le cas d'un gabarit R+comble en limite séparative ou en retrait minimum de 3 mètres. Dans le cas d'un gabarit R+1, les niveaux R et R+1 doivent être implantés en retrait minimum de 3 mètres.

Article UE.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des vues directes, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance minimale telle que L=H/2, H étant la hauteur de la plus élevée des façades.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'extensions ou de dépendances liées à la construction principale.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

Article UE.9 Emprise au sol

Zones UE1 et UE3 :

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne pourra dépasser 50% de la superficie du terrain, sauf pour les terrains d'angle et les terrains inférieurs à 200 m², ce pourcentage est porté à 60%.

En secteurs UE3, pour les constructions existantes et/ou pour un terrain existant à la date d'approbation du PLU (2 février 2004), une emprise supplémentaire de 20m²est autorisée.

Zone UE2 :

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne pourra dépasser 40% de la superficie du terrain, sauf pour les terrains d'angle, les terrains inférieurs à 200 m², ce pourcentage est porté à 50%.

Article UE.10- Hauteur des constructions

Zone UE1 et UE2 :

La hauteur maximale des façades ne peut dépasserR+1+combles, à l'exception des constructions nouvelles de second rang en zone UE2 pour lesquelles la hauteur maximale des façades ne peut dépasser: soit R+combles, soit R+1,sans mixage des deux gabarits, selon l'implantation retenue vis-à-vis de la limite séparative.

Zone UE3 :

La hauteur maximale des façades ne peut dépasserR+2 à l'exception des constructions nouvelles de second rang pour lesquelles la hauteur maximale des façades ne peut dépasser: soit R+combles, soit R+1,sans mixage des deux gabarits, selon l'implantation retenue vis-à-vis de la limite séparative.

Dans toutes les zones, la hauteur des abris de jardins ne devra pas dépasser 2,60 mètres au faîtage.
La hauteur des autres constructions annexes ne peut dépasser 3,50 m au faîtage.

Article UE.11- Aspect extérieur – Toitures - Clôtures – Locaux techniques

1) Façades :

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les raccordements aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiés : les chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches,…

2) Toitures :

La pente maximale autorisée est de 50°.
Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percements.
La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être soucieuses du rapport au volume du bâti. Celles-ci, qu'elles que soit leur forme, ne doivent pas dépasser en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en ardoise ou avec un matériau ayant l'apparence de l'ardoise, en bois identique à la construction ou en zinc. Des panneaux photovoltaïques peuvent y être intégrés.

3) Clôtures :

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins,d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 1.80 m maximum dont le linéaire cumulé n'excédera pas le tiers du linéaire de l'ensemble des limites séparatives du terrain.

Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

4) Matériaux :

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.
Les murs séparatifs et les murs aveugles 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 desdites façades.
Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet.

Les murs des abris de jardins seront réalisés en bois ou habillés de bois.

5) Couleurs :

Les enduits extérieurs seront de teinte neutre, s'harmonisant avec les constructions environnantes en évitant les couleurs vives. Des dérogations ponctuelles peuvent être envisagées.

6) Locaux et éléments techniques :

Pour l'habitat, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti principal dédiés réalisés dans le cadre d'une composition architecturale de programme ou de l'îlot. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

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 du bâtiment.

Les éléments techniques : ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

7) Antennes paraboliques :

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées en arrière de façade ou de façon à en réduire l'impact, lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Article UE 12- Stationnement des véhicules

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7.-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 0,8 place de stationnement par logement.

12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

Pour les zones UE1 et UE2 :
Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions, il est demandé la réalisation de 2 places de stationnement par logement créé, dont une couverte, sur l'espace privatif individualisé.

Pour la zone UE3 :

1) Pour l'habitat :
   1 place de stationnement par logement créé, comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction soit sur l'assiette du projet. Concernant cette dernière possibilité la surface maximale des emplacements de stationnement en surface (air libre) ne peut excéder **5 %** de la superficie du terrain. Ce calcul s'effectue sur la base de **11,5** m² par place, le résultat en nombre ne places étant arrondi à l'unité.
   Il est également demandé 1 place banalisée par tranche de 150 m² de surface de plancher.
   Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle

2) Pour les établissements de bureaux, commerces et de services :
   Norme plancher : Il est exigé une place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée.
   Norme Plafond : La création d'aire de stationnement ne devra pas dépasser la norme suivante : 1 place par 40 m² de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes :
   Les calculs de besoins en stationnement s'effectuent au prorata des affectations.
   Dans ces cas, la demande de place banalisée pour l'habitat ne sera pas applicable.

4) Pour les programmes de logements adaptés (handicapés, MPA, foyer éducatif…) :
   Il n'est pas imposé de places de stationnement. Néanmoins, il est recommandé que le programme intègre le stationnement des personnels de services et des visiteurs.

5) Modalités d'application :
   Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

12.2 Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles :

1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1 m² par logements soit :
- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Article UE.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Les constructeurs devront réaliser des espaces paysagers dont la surface minimale représentera 30% de la superficie du terrain.

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

Pour les constructions existantes et/ou pour un terrain existant à la date d'approbation du PLU (2 février 2004), la surface minimum d'espaces paysagers pourra être minoré de 10%.

Dans les espaces boisés classés ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de paysagement qui privilégiera les plantations d'arbres, de haies et éventuellement les compositions florales et horticoles.
Ils devront tous être traités soigneusement au niveau des sols et des mobiliers. Ces espaces devront être en relation avec le bâti du terrain ou du programme et du secteur.

SECTION III- Possibilités d’occupation du sol

Article UE.14- Possibilités maximales d’occupation du sol

Article non réglementé

CHAPITRE XIII

ZONE UEr

ZONE UEr

Elle correspond aux terrains de la rue Simone Weil, situés en partie sur la commune de Rennes et en partie sur celle de St Jacques de la Lande. Pour ces terrains, le règlement UEr reprend, par souci de cohérence, le règlement UE2a du P.L.U. de la ville de Rennes. Par souci de commodité, ces dispositions sont renvoyées à un secteur spécifique.

Section I – Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UEr.1 – Types d'occupation ou d'utilisation interdits

1. Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
2. Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
3. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.

Article UEr.2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
3. Les installations classées non visées à l'article 1 sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13.
5. Dans la bande de constructibilité restreinte, telle que définie à l'article 7, sont admises :
- les constructions annexes(*),
- l'extension limitée(*) des constructions existantes dans le prolongement de celles-ci à savoir sur un maximum de deux côtés avec un gabarit maximum équivalent à celui desdites constructions en tenant compte de l'environnement.

Nota : Dans la zone UE, la constructibilité est régie selon un principe de bandes définies à l'article 7.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UEr.3 – Accès et voirie

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

2. Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
3. Les nouvelles voies automobiles créées, publiques ou privées, ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à 6mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
5. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles.

Article UEr.4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
2. Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 40%de la superficie du terrain. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.
En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation sans rattrapage de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de la modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.
3. Réseaux divers(électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public) **:**
Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.
4. Collecte des déchets ménagers et assimilés :
Tout projet de construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Article UEr.5 – Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UEr.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :
- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;

- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Voies ouvertes à la circulation :
Les constructions doivent être implantées en retrait selon le principe d'implantation des constructions dans la rue dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5-(7^{è}), soit au titre des Monuments Historiques;
- 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 et structurant le paysage;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement;
- la construction d'annexes.

Article UEr.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Définitions :
L'implantation des constructions doit respecter l'organisation du bâti d'origine. Toutefois, pour les voies publiques ou privées, les bandes de constructibilité telles que définies ci-après ne sont applicables que si les voies présentent une largeur d'emprise égale ou supérieure à 6mètres.
Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité définies ci-après :

- Bande de constructibilité principale: la distance entre tout point d'une des façades (sur rue ou arrière) avec son opposé sur l'autre façade doit être égale ou inférieure à 15mètres. Pour le calcul de cette distance, ne sont pas pris en compte les garages indépendants du bâti principal ou les avancées de construction de moins d'un mètre.

- Bande de constructibilité restreinte: en dehors de cette bande de constructibilité principale, le reste du terrain est classé en bande de constructibilité restreinteoù ne peuvent être implantés que les extensions limitées des constructions existantes, les constructions annexes et garages indépendants.
Les règles de prospects ne s'appliquent pas pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

2. Règles d'implantation par rapport aux limites latérales :
Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limites latérales dans le respect des hauteurs fixées à l'article 10 ou en retrait.
En cas de retrait les constructions ou parties de construction, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doivent :
- soit respecter le retrait de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
- soit s'implanter à une distance au moins égale à 4mètres comptés horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies.
Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :
- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5-(7è), soit au titre des Monuments Historiques;
- 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 et structurant le paysage;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement;
- la création de puits de jour pour les bâtiments implantés en limite séparative;
- la construction d'annexes.
Dans la bande de constructibilité restreinte, les constructions peuvent s'implanter soit en limite latérale, soit en retrait d'une distance (L) supérieure ou égale à 4 mètres (L >ou= à 4 mètres) dans le respect des hauteurs fixées à l'article 10.

3. Règles d'implantation par rapport au fond de terrain :
Dans la bande de constructibilité principale comme dans la bande de constructibilité restreinte, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4mètres. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.
Ces dispositions relatives au fond de terrain sont également applicables aux limites du terrain d'assiette d'une opération (lotissement, permis groupés, ...) situées à l'intérieur des bandes de constructibilité principale et restreinte engendrées par la création d'une voie nouvelle répondant aux caractéristiques de l'article 3et du paragraphe 1 ci-dessus, lorsque les limites du terrain d'assiette correspondent à des fonds de terrain des propriétés voisines. Cette règle ne s'applique pas pour les bandes de constructibilité principale situées en bordure des voies existantes à la date d'approbation du P.L.U. ou d'un emplacement réservé.
Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :
- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet;

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5-(7è), soit au titre des Monuments Historiques;
- 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 et structurant le paysage;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et les parcs publics souterrains de stationnement ;
- la création de puits de jour pour les bâtiments implantés en limite séparative;
- la construction d'annexes.

Article UEr.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance (L)comptée horizontalement et perpendiculairement entre les façades de deux constructions distinctes, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doit être supérieure ou égale à la hauteur de la plus élevée des façades (H)avec un minimum de 6mètres.
La hauteur des façades se mesure comme précisé à l'article 10 de la zone UE.
Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5-(7è), soit au titre des Monuments Historiques;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain et, conformément à l'article 2 paragraphes 8 et 9 dans la bande de constructibilité restreinte;
- 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 et structurant le paysage;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement;
- la construction d'annexes.

Article UEr.9 – Emprise au sol

1. Définitions
Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction constructible correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60mètre par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.
Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un

plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

2. Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol, y compris les constructions annexes s'établit ainsi :
- 50%de la surface du terrain,

La surface des bâtiments annexes situés dans la bande de constructibilité restreinte ne peut dépasser 5%de la surface du terrain, tout en restant dans l'enveloppe fixée en application des coefficients d'emprise au sol précisés ci-dessus.
Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de 5%de la surface du terrain est autorisée. Ces 5%s'ajoutent à l'emprise existante conservée si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser ces coefficients.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics de stationnement.

Article UEr.10 – Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales sont mesurées à partir du terrain naturel avant travaux à l'aplomb du point considéré.

1. Hauteur des constructions ou partie de construction dans la bande de constructibilité principale
Dans la bande de constructibilité principale définie à l'article 7, les constructions doivent respecter les règles de hauteur suivantes :
- hauteur maximale de façade : 6mètres,
- hauteur maximale de toiture : 12mètres;

Au-dessus de l'égout du toit, la construction s'inscrit dans un volume à 45°dont la base est définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan incliné de la toiture.

Des hauteurs différentes de façade ou de toiture, des pentes de toiture, peuvent être imposées pour respecter une harmonie d'ensemble.
Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

2. Hauteur des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité restreinte
En dehors de la bande de constructibilité principale,
- hauteur par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 2,5mètres de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel, mesuré à l'aplomb des limites séparatives.
- hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à 3mètres à compter du niveau du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être toutefois autorisée pour permettre d'adosser un bâtiment à une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain contigu sans excéder la hauteur de ladite construction.

3. Dans l'ensemble des bandes de constructibilité,les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

Article UEr.11 – Aspect extérieur – Clôtures

L'aspect extérieur des constructions est travaillé en fonction des caractéristiques morphologiques du secteur en prenant en compte les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet.
Dans les bandes de constructibilité restreinte, l'extension des constructions existantes s'effectue dans le prolongement de celles-ci à savoir sur un maximum de deux côtés avec un gabarit maximum équivalent à celui desdites constructions en prenant en compte l'environnement.

Façades

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées, doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.
Des retraits ponctuels peuvent être autorisés ou imposés pour raison architecturale dans le respect des dispositions de l'article 6 du présent règlement.
Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.
Dans les périmètres de protection des établissements pénitentiaires, la conception des projets doit prendre en compte les critères de sécurité liés à ces établissements et notamment la limitation des vues sur les parties intérieures de ces établissements.

Toitures

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.
La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
Les 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 et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Matériaux

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

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.
Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet.

Ravalement
Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :
- la technique de ravalement utilisée,
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.
De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :
- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

Clôtures
En fonction des caractéristiques de la rue, des clôtures peuvent être édifiées :
- à l'alignement des voies publiques ou en limite d'un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, en limite des domaines public et privé;
- en limite de l'emprise de la voie privée.
Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.
En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur. A défaut, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel le plus haut.
Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Aires de stationnement
Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Locaux et équipements techniques
Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les locaux techniques ou installations 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 projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Antennes et pylônes
Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UEr.12 – Stationnement des véhicules

1. Véhicules automobiles
Dans les limites définies à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :
- 0,8place par logement.
- 1place par tranche complète de 2logements pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat destinés aux populations définies à l'article 4 de la loi n°90-449 visant à la mise en œuvre du droit au logement et modifiée par la loi contre les exclusions.
- Au minimum 80% des emplacements de stationnement doivent être couverts.

Résidences communautaires **:** 1emplacement pour 2logements ou 2chambres créés.
Equipements hospitaliers : 1emplacement pour 2lits créés.
Equipements gérontologiques : 1emplacement pour 4chambres ou 4logements créés.
Autres logements et chambres indépendantes : 1,4emplacement par logement ou chambre créé.
Au minimum un emplacement par logement ou chambre indépendante doit être couvert (garage, sous-sol...).
Bureaux : 1emplacement par tranche complète de 55 m² de surface de plancher créée.
Commerces (y compris les restaurants), services et autres activités :
a. Surface de plancher créée <ou= à 150 m² : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher créée
b. Surface de plancher créée > à 150 m² : 1 emplacement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher créée

2. Deux-roues
Logements ou résidences communautaires : 1 emplacement par logement ou chambre créé.
Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités : 1 emplacement par tranche complète de 150 m² de surface de plancher créée.
Hôtels : aucun emplacement n'est exigé.
Equipements hospitaliers : 1 emplacement pour 6 lits créés.
Equipements gérontologiques : 1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

2.2 - Modalités d'application :
La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5m² 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.
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité.

ARTICLE UEr.13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

1. Des espaces libres, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 30%de la superficie du terrain.
Ils peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, mais en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Le pourcentage ci-dessus ne s'applique pas pour les cas suivants :
- la réhabilitation de constructions existantes,
- l'extension des constructions dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité,
- la construction de garages, conformément à l'article 9.2. de la zone UE.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la base de la surface de terrain restant, déduction faite des surfaces des emplacements réservés, servitudes de localisation ou des surfaces grevées par un alignement.

2. Le projet développe une composition paysagère et conserve dans la mesure du possible les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Il respecte les normes cumulatives suivantes :
- un arbre planté par tranche de 200m² d'espaces libres, à dominante végétale;
- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre pour 4emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).
Pour préserver les haies ou en créer en limite séparative, les abris de jardin peuvent être écartés de celle-ci.

3. Les espaces libres situés dans les bandes de 6mètres pris à compter du fond de terrain doivent être végétalisés –plantations herbacées, arbustives ou arborées sur pleine terre- de manière à créer un espace-tampon. Ils ne doivent pas comprendre de nouvelles aires de stationnement en aérien ou souterrain pour les véhicules automobiles mais peuvent recevoir les constructions annexes et les aires de jeux, de détente et de repos.
Dans ces espaces, l'aménagement prend en compte les arbres existants pour assurer une transition végétale avec les terrains contigus.

4. L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux, ni pour les parcs publics souterrains de stationnement.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article UEr.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non règlementé

CHAPITRE VII

ZONES UG

ZONES UG

Les zones UG1 et UG3 sont affectées à une activité de service public d'Etat à caractère d'intérêt général.
Il s'agit de zones de défense civile, le Secrétariat Général de l'Administration de la Police, la Compagnie Républicaine de Sécurité et le Centre de Rétention Administrative. La particularité de ces zones implique des règles spécifiques.

La zone UG2 est affectée aux équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général notamment dans les domaines hospitaliers, sanitaires et social.

La zone UG4 est affectée aux installations liées au réseau de transport en commun.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UG.1- Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier.

2) Les lotissements

3) L'habitat non nécessaire au fonctionnement des services.

4) Les installations classées soumises à autorisation.

5) Les terrains de camping et Habitations Légères et de Loisirs.

6) Les aires de stationnement de caravanes.

7) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés visés à l'article 13.

8) Les carrières.

9) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UG.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

1) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

2) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.

3) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

4) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Pour la zone UG4, sont également autorisés :
Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux réseaux de transport en commun, voirie et parcs publics de stationnement.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UG.3- Accès et voirie

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.
Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

Le terrain sur lequel un projet de construction est envisagé, doit avoir un accès direct sur la voie publique ou la voie privée ouverte à la circulation publique dans des conditions de sécurité suffisantes.

Pour la zone UG4, les accès doivent être conçus de manière à éviter toute manœuvre sur la voie publique.

Article UG.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

2)Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quels que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Les projets d'aménagement devront prendre en compte les prescriptions du SDAGE.

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UG.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UG.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 4 mètres.

Les bâtiments techniques (transformateur, pompe de relevage, bâtiments de transmission…) ne sont pas concernés par cet article.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

En zone UG4, nonobstant les dispositions ci-dessus :
Les équipements liés aux différents réseaux y compris réseaux de transport, ne sont pas concernés par les règles de rapport aux voies.
En bordure de la rocade : l'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées aux documents graphiques.
Le long des autres voies et des futures emprises publiques, l'implantation des constructions se fera en recul au minimum de 5 mètres.

Article UG.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

En zone UG1, l'implantation se fera en retrait selon la règle L=H, avec un minimum de 6 mètres.
Si la limite est adjacente à un terrain supportant une construction individuelle, l'implantation se fera en retrait avec un minimum de 9 mètres.

En zone UG2, si la limite est adjacente à un terrain supportant une construction individuelle, l'implantation se fera en retrait avec un minimum de 6 mètres.
Dans tous les autres cas, l'implantation en limite séparative est autorisée.

En zone UG3, l'implantation se fera en retrait avec un minimum de 4 mètres.

En zone UG4, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Article UG.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article UG.9- Emprise au sol

En zone UG1, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.
En zone UG2, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.
En zone UG3, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la surface du terrain.

Article UG.10- Hauteur des constructions

La hauteur maximale de façade ne peut dépasser R + 2.

Pour la zone UG1 :
La hauteur de façade ne peut dépasser R+3.

Pour la zone UG4 :
Article non règlementé

Article UG.11- Aspect extérieur – Locaux techniques

Pour les zones UG1 et UG2 :

1) Matériaux :

Pour la zone UG1 :
Article non réglementé.

Pour la zone UG2 :
Sont proscrits les matériaux et parements plastiques ; les bardages métalliques de façade. Les matériaux destinés à recevoir un enduit ou « agglomérés » de béton ne peuvent être utilisés en parements bruts.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par un dispositif maçonné en matériaux naturels (schiste) ou béton brut non enduit (2 mètres maximum) ou d'un grillage dans une haie. Tous les autres dispositifs de clôture sont interdits.

2) Couleurs :

Sont proscrits les enduits de couleur qui ne sont pas à base de pigments naturels.

3) Locaux et éléments 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 éléments techniques, ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature, seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères ou des éléments d'architecture. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

Pour la zone UG3 :

Article non réglementé.

Pour la zone UG4 :
L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de la démarche HQE. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. L'architecture devra, dans la mesure du possible, refléter la fonction des bâtiments. Les façades seront composées de volume simple, associés à des couleurs sobres.

Article UG.12- Stationnement des véhicules

Article non réglementé.

Article UG.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

Pour la zone UG1 :
Les constructeurs devront réaliser des espaces paysagers à dominante végétale dont la surface minimale représentera 20% de la superficie du terrain.

Pour la zone UG2 :
Les constructeurs devront réaliser des espaces paysagers à dominante végétale dont la surface minimale représentera 30% de la superficie du terrain.
Aucune surface inférieure à 200 m² ne sera comptabilisée dans le pourcentage d'espace vert.

Pour la zone UG4 :
Les haies et talus plantés doivent être préservés dans la mesure du possible.
Les espaces de recul figurant au document graphique doivent faire l'objet d'une composition paysagère prenant en compte la covisibilité avec la rocade.
Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et doivent comporter un arbre pour 4 emplacements de stationnement en aérien.
Les espaces libres seront paysagés à raison d'un arbre pour 200m².

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UG.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

CHAPITRE VIII

ZONES UGA

ZONES UGA

Ces zones concernent l'opération d'aménagement de « la Gautrais » située à Saint-Jacques Aéroport. L'aménagement de ce secteur a pour double objectif de parvenir à un niveau de population permettant d'assurer la pérennité des services publics du quartier, de l'offre commerciale et des équipements de proximité et de requalifier l'entrée sud du quartier.
Le parti d'aménagement proposé doit respecter des formes urbaines existantes, assurer un maintien du potentiel sportif du quartier et de la ville et affirmer une valorisation environnementale du secteur de la « Gautrais » autour d'un pôle socioculturel et de loisirs forts.
Ainsi, la zone UGA1 située au nord du secteur a pour vocation l'accueil de programmes de logements collectifs et d'individuels groupés (UGA1a) et de lots individuels (UGA1b).
La zone UGA2 située au sud du secteur a pour vocation, quant à elle, l'implantation d'équipements publics et de loisirs.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UGA.1- Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions :
   - à usage industriel et d'entreposage,
   - qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2) Les installations classées soumises à autorisation.

3) Les terrains de camping et Habitations Légères et de Loisirs.

4) Les aires de stationnement de caravanes.

5) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres.

6) Les pylônes

Article UGA.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

- Les constructions d'ouvrages ou d'équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

- Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

Pour la zone UGA1a :

Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un seul abri par terrain, à toit plat ou monopente, d'une emprise au sol maximale de 8 m², sous condition de respecter les règles édictées aux articles 7, 10 et 11.

Pour la zone UGA1b :

- La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'à vocation de stationnement de véhicules ou de cycles ou d'abri de jardin à raison d'une surface emprise au sol de 20 m² par terrain, est autorisée dans le respect des dispositions des articles, 7, 8, 9, 10 et 11.

- Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un seul abri par terrain de préférence intégré à la construction principale, en toiture terrasse sous condition de respecter les règles éditées aux articles, 7, 10 et 11.
Lorsque l'abri de jardin n'est pas intégré à la construction principale, il sera d'une emprise au sol maximale de 8 m².

Pour la zone UGA 2 :

Les abris d'entreposage de matériel agricole sous réserve de leur intégration au site et dans la limite de 40 m² emprise au sol.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UGA.3- Accès et voirie

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.
Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

Article UGA.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

2)Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

Eaux usées :

Le secteur étant desservi par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Pour la zone UGA1b :

Le réseau d'assainissement pluvial sera assuré par une noue transversale. Les eaux pluviales pourront être stockées par un système de toiture réservoir ou un autre dispositif.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UGA.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UGA.6- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

Pour la zone UGA1a :

En l'absence de marges de recul et d'emplacements réservés portés aux documents graphiques, la limite d'implantation de la majeure partie au moins de la façade des constructions, devra être comprise dans une bande de **13** mètres par rapport à la voie en respectant un ordonnancement de fait avec les implantations voisines.

Pour la zone UGA1b :

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics) ou en retrait d'un mètre minimum.

L'alignement sera tenu par un élément bâti sur placette constitué d'une construction assurant le stationnement des véhicules (abri voiture) et l'entrée du terrain conformément aux principes définis au cahier des charges des prescriptions architecturales.

Pour la zone UGA2 :

L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UGA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les zones UGA1a et UGA2:

L'implantation se fera en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Les abris de jardins devront être implantés en fond de parcelle, sur une limite séparative au moins, ou à 1,50 mètres d'une limite séparative en cas de haie existante à préserver.

Pour la zone UGA1b :

Le niveau R des constructions sera implanté en limite ou en retrait de 3 mètres minimum.
Le niveau R+1 des constructions sera implanté à 3 mètres minimum, excepté dans le cas suivant : le niveau R de la construction n'est pas implanté en limite séparative, dans ce cas, le niveau R+1 pourra s'implanter à 2 mètres minimum de la limite séparative.

Les abris de jardins seront placés dans le prolongement du bâti principal ou contre une limite séparative. Dans ce dernier cas, l'abri sera tenu par une équerre ou un mur béton sur deux de ses limites dont celle en limite séparative.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

Article UGA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

Article UGA.9- Emprise au sol

Pour les zones UGA1a et UGA2 :

Article non réglementé.

Pour la zone UGA1b :

L'emprise au sol est calculée en prenant en compte la construction principale hors l'emprise du volume bâti (car port) formant l'entrée. Elle doit être inférieure ou égale à 60% de la superficie du terrain.

Article UGA.10- Hauteur des constructions

Pour la zone UGA1a :

La hauteur maximale de façade ne peut dépasser R +3.

Des hauteurs différentes sont envisageables pour des motifs d'architectures ou techniques (dépassement important de l'abaque indicatif, niveau supplémentaire pour excroissances techniques : ascenseurs, ventilation..., niveau supplémentaire y compris pour une affectation de logements ou d'activités pour des raisons d'harmonie).

Pour les édifices publics, il est admis la possibilité de déroger à la règle de hauteur pour des besoins d'expression architecturale et d'affirmation des fonctions par rapport aux autres programmes.

La hauteur des abris de jardins ne devra pas dépasser 2,60 mètres au faîtage.

Pour la zone UGA1b :

La hauteur maximale de façade ne peut dépasser R+1.

La hauteur les abris de jardins non intégrés à la construction principale ne peut dépasser 2,60 mètres au faîtage.
La hauteur des autres constructions annexes ne peut dépasser 3,50 m au faîtage.

Article UGA.11- Toitures - Aspect extérieur – Clôtures – Locaux techniques

1) Toitures :

La toiture terrasse est prescrite; elle sera de préférence accessible et traitée comme prolongement du logement. Néanmoins les toitures à faible pente sont autorisées.

Pour la zone UGA1a :
Les toitures des abris de jardins seront réalisées en ardoise ou avec un matériau ayant l'apparence de l'ardoise, en bois identique à la construction ou en zinc.

Pour la zone UGA1b :
Les toitures d'abris de jardin sont soumises aux mêmes règles que la construction principale quand ils constituent une construction annexe, la toiture sera réalisée en zinc. La prescription de toiture-terrasses ou de toiture à faible pente s'applique.

2) Matériaux :

Pour la zone UGA1a :
Sont proscrits les parements plastiques; les bardages métalliques de façade. Les matériaux destinés à recevoir un enduit ou « agglomérés » de béton ne peuvent être utilisés en parements bruts.

Pour la zone UGA1b :
Sont proscrits les matériaux et parements plastiques ou PVC
Les murs des abris de jardins seront réalisés en bois ou habillés de bois lorsque l'abri de jardin n'est pas dans la continuité du bâtiment principal

3) Clôtures

Pour la zone UGA1b :

A - Traitement des limites d'emprises publiques :

Hormis les clôtures sur emprise publique réalisées par l'aménageur, les clôtures ne sont pas obligatoires. Les dispositifs de clôture réalisés par l'aménageur seront conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou détérioration.

Le dispositif de clôture sera du type suivant :

- Clôture de type ganivelle composée d'échalas triangulaires en châtaignier reliés entre eux par torsion de fils galvanisés (simple ou double torsion), hauteur maximum 1.50 m.

  Ce dispositif de clôture s'accompagne d'une haie arbustive plantée par l'aménageur.

B - Traitement des limites séparatives (limites de propriétés entre lots):

Les dispositifs de clôture autorisés en limites séparatives sont les suivants

- Clôture de type grillage, hauteur maximum 1,50 m.
- Clôture de type ganivelle composée d'échalas triangulaires en châtaignier reliés entre eux par torsion de fils galvanisés (simple ou double torsion), hauteur maximum 1.50 m

En outre, il est autorisé, en limites séparatives et en prolongement du mur séparatif de la construction, la pose de claustras bois à lattes verticales sur un linéaire maximum de 5 mètres à partir de celui-ci, leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Ce dispositif de clôture pourra s'accompagner d'une haie arbustive.

Les car port sont assimilés au bâti et ne répondent donc pas aux prescriptions relatives aux clôtures.

4) Couleurs :

Sont proscrits les enduits monocouche de couleur vive sans harmonie avec les constructions adjacentes.

5) Locaux et éléments techniques :

Pour l'habitat, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti principal dédiés réalisés dans le cadre d'une composition architecturale de programme ou de l'îlot. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

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 du bâtiment.

Pour la zone UGA1b :
Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront être inclus dans le pilastre de l'abri voiture.

Les éléments techniques : ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères.

6) Antennes paraboliques :

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Article UGA.12- Stationnement des véhicules

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

1) Pour la zone UGA 1a :

Il est demandé 1 place par logement. Cette place devra être comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit sur l'assiette du projet, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2) Pour la zone UGA 1b :

Il est demandé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement créé, dont 1 couverte, sur l'espace privatif individualisé.

12.2 Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles :

1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1 m² par logements soit :
- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Article UGA.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Pour la zone UGA1 :

Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de paysagement qui privilégiera les plantations d'arbres, de haies et éventuellement les compositions florales et horticoles.
Ils devront tous être traités soigneusement au niveau des sols et des mobiliers. Ces espaces devront être en relation avec le bâti du terrain ou du programme et du secteur.
Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

Pour la zone UGA2 :

Le paysage existant devra être conforté en assurant la continuité paysagère entre les prairies de la ferme de la Gautrais et le Golf. Les équipements publics devront s'intégrer dans cet environnement bocager.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UGA.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

CHAPITRE IX

ZONES UI

ZONES UI

Les zones UI sont destinées à l'accueil des activités. Elles sont découpées en sixzones :

ZONE UI 1 : Il s'agit d'un secteur à vocation exclusive d'activités commerciales (distribution de détail), de services et de bureau.

Cette zone comprend :
- le secteur de la Gaîté qui est un secteur de renouvellement urbain dont la composition est fondée sur des alignements le long de la route de Redon. Il s'agit de la requalification d'une friche dans une démarche de qualité à proximité du centre-ville.

- l'entrée de la Z.A.C. « Mivoie-Le Vallon ».

ZONE UI 1a :

Cette zone comprend :

La zone d'activités « Mermoz » localisée au sein du site de la Courrouze, situé au Sud Ouest de Rennes à l'intérieur de la rocade, qui représente un vaste secteur d'environ 140 hectares, partagé entre les villes de Rennes et de Saint Jacques de la Lande.

Rennes Métropole entend y réaliser une opération d'intérêt communautaire exemplaire, alliant mixité urbaine et innovation. Cette opération sera le fruit d'une conception urbanistique d'ensemble.

Le territoire considéré, est composé essentiellement de friches militaires et industrielles mais pas exclusivement. Le périmètre de l'opération englobe notamment la Z.A. Mermoz, dont l'aménagement reste à définir par un plan de composition général. Ce secteur a été identifié comme pouvant recevoir un équipement majeur d'agglomération. Dans ces circonstances, il est nécessaire de préserver les différentes fonctions de ce site et de ne pas hypothéquer les choix à venir. Les possibilités de constructions sont ainsi restreintes.

ZONE UI 1b :

Cette zone comprend l'entrée du domaine aéroportuaire, entre la place Jules Vallès et l'avenue Joseph Le Brix, destinée à recevoir des programmes de bureaux.

ZONE UI 2 : Cette zone correspond au site d'implantation de l'usine « PSA La Janais ».

ZONE UI 3 : Le règlement de cette zone s'applique au site du territoire inclus dans le périmètre de la Zone d'aménagement Concerté de « Mivoie » qui est une zone affectée essentiellement à des activités à caractère artisanal, industriel ou de bureau.

ZONE UI 4 : Le règlement de cette zone s'applique à la zone industrielle de la Haie des Cognets.

ZONE UI 5 : Le règlement de cette zone définit les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol dans la Zone d'Aménagement Concerté d'Airlande destinée à accueillir des activités à caractère industriel, logistique, commerce de gros et de bureau ainsi que tous les services et équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ZONE UI 6 : Le règlement de cette zone s'applique à la Zone d'Aménagement Concerté de « Mivoie-Le Vallon » destiné à accueillir de l'activité industrielle, logistique, commerce de gros et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ZONE UI 1

ZONE UI 1 : Il s'agit d'un secteur à vocation exclusive d'activités commerciales (distribution de détail), de services et de bureau.

Cette zone comprend :

- le secteur de la Gaîté qui est un secteur de renouvellement urbain dont la composition est fondée sur des alignements le long de la route de Redon. Il s'agit de la requalification d'une friche dans une démarche de qualité à proximité du centre-ville.

- l'entrée de la Z.A.C. « Mivoie-Le Vallon ».

ZONE UI 1a :

Cette zone comprend :

La zone d'activité « Mermoz » localisée au sein du site de la Courrouze, situé au Sud Ouest de Rennes à l'intérieur de la rocade, qui représente un vaste secteur d'environ 140 hectares, partagé entre les villes de Rennes et de Saint Jacques de la Lande.

Rennes Métropole entend y réaliser une opération d'intérêt communautaire exemplaire, alliant mixité urbaine et innovation. Cette opération sera le fruit d'une conception urbanistique d'ensemble.

Le territoire considéré, est composé essentiellement de friches militaires et industrielles mais pas exclusivement. Le périmètre de l'opération englobe notamment la Z.A. Mermoz, dont l'aménagement reste à définir par un plan de composition général. Ce secteur a été identifié comme pouvant recevoir un équipement majeur d'agglomération. Dans ces circonstances, il est nécessaire de préserver les différentes fonctions de ce site et de ne pas hypothéquer les choix à venir. Les possibilités de constructions sont ainsi restreintes.

ZONE UI 1b :

Cette zone comprend l'entrée du domaine aéroportuaire, entre la place Jules Vallès et l'avenue Joseph Le Brix, destinée à recevoir des programmes de bureaux.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UI1.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

1) Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2.

2) Les terrains de campings et habitations légères et de loisirs.

3) Les aires de stationnement de caravanes.

4) Les carrières.

6) Les constructions à usage agricole y compris l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

7) Les aires non couvertes de dépôts ou d'entrepôts, ou de stockage de voitures de type casse-automobiles ou similaire, ou de matériaux lourds.

8) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

9) Les pylônes.

10) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UI1.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Dans l'ensemble du secteur sont admises, sous condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage et sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités urbanistiques, techniques ou financières d'utilisation du site conformes au caractère du secteur :

1) L'aménagement et la remise en état des bâtiments existants sauf s'ils ont pour effet de créer un logement dans la construction non antérieurement affectée à cet usage,

2) Les habitations, sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des activités du secteur (gardiennages ou services généraux du secteur) et d'être intégrées au sein du bâti principal à usage d'activité et d'en constituer un élément marginal,

3) Les constructions de services utiles au fonctionnement de la zone (transformateur, accueil, sanitaires etc...) à condition d'être intégrées au bâti principal,

4) La construction à usage d'activités commerciales ou tertiaires dans la limite de 50 m² de surface de plancher,

5) L'extension des constructions à usage d'activités existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire (à compter de la date d'approbation du PLU le 2 février 2004).

6) Les constructions d'ouvrages ou équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics à condition de faire l'objet d'une intégration à l'aménagement du secteur et d'un traitement architectural de qualité. Il sera toutefois préféré une intégration au bâti principal,

7) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager,

8) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.

9) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

10) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

11) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux réseaux de transport en commun, voirie et parcs publics de stationnement, sont autorisés. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux articles 3 à 14 du présent règlement.

En zone UI1 a :

Les extensions, surélévations de bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes, dans la limite totale de 50 m^2 de surface de plancher.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UI1.3- Accès et voirie

Les voiries auront les caractéristiques nécessaires aux activités. Les aires de retournement seront prévues sur les terrains.

Pour les activités commerciales, les accès aux parkings ouverts au public seront traités suivant des principes de continuité avec les accès aux parkings des terrains voisins permettant la libre circulation sur l'ensemble du secteur.

Article UI1.4- Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quels que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UI1.5 - Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UI1.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, peuvent s'implanter :

- en limite ou en retrait des marges de recul portées aux documents graphiques,
- à défaut, à l'alignement ou en limite, ou avec un retrait minimal d'1 mètre des voies existantes ou à créer.

Des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour raison architecturale.

Pour la zone UI1 b :

La limite d'implantation devra être comprise dans une bande de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UI1.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

L'implantation jointive est permise, à défaut le bâtiment sera implanté à une distance égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 3 mètres.

En limite d'un secteur à vocation d'habitat, la marge d'isolement ne peut être inférieure à L= H/2 avec un minimum de 6 mètres.

Article UI1.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

Les marges d'isolement entre deux bâtiments seront égales à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (L = H/2) avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation jointive est permise.

Dans le cas d'un même programme immobilier, des implantations différentes peuvent être proposées à condition qu'elles participent à l'ordre de composition du secteur.

Pour la zone UI1 b :

Article non réglementé

Article UI1.9- Emprise au sol

L'emprise au sol maximum sera de 60 %.

Pour la zone UI1 b :

Article non réglementé

Article UI1.10- Hauteur des constructions

La hauteur maximale de façade ne peut dépasser R+5.

En limite de la rue du Temple de Blosne, les constructions ne peuvent émerger à plus d'un mètre au-dessus du pont dont la côte est fixée graphiquement par un tireté.

Article UI1.11- Toitures - Aspect extérieur

1) Toitures :

Le traitement des toitures devra faire l'objet d'une attention particulière et toute émergence au-dessus du bâtiment devra être traitée par un dispositif de dissimulation.

2) Matériaux :

Il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels (bois, pierre…) ou reconstitués de type béton brut ou architectonique.

L'emploi du bardage acier est autorisé à l'exclusion de la tôle ondulée.
Dans le cadre d'emploi de tôle nervurée, elles seront en petits profils et préférentiellement en pose horizontale.

Sont interdits les matériaux plastiques et toute imitation de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc…

Les surlignages des façades au néon sont interdits.

Des façades vitrées devront être aspectées sur la R.D. 177.

3) Couleurs :

Les teintes devront être traitées de manière à assurer une harmonie sur le secteur considéré.
Les enduits s'inscriront dans une gamme de blancs et gris.

Les couleurs vives en aplats de grande dimension sont interdites, seules sont autorisées les couleurs de matériaux naturels reconstitués ou non.

Article UI1.12- Stationnement des véhicules

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

12.1 - Stationnement des voitures automobiles :

Commerces : 1 place pour 60 m² de surface de plancher
Hôtels : 1 place par chambre
Restaurants : 1 place pour 5 m² de surface de plancher de salle de restauration accessible
Bureaux et autres activités de services : 1 place par 40 m² de surface de plancher.

Les places demandées devront être augmentées en cas d'usage particulier de grandes surfaces ouvertes au public pour répondre aux besoins réels et ne pas perturber le fonctionnement des voiries publiques.

Modalités d'application :

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

12.2 - Stationnement des cycles, cyclomoteurs et motocycles :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. La surface minimale d'un emplacement est de 1 m².

Article UI1.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de paysagement qui privilégiera les plantations d'arbres, de haies et éventuellement les compositions florales et horticoles.
Ils devront être traités soigneusement au niveau des sols et des mobiliers. Ces espaces devront être en relation avec le bâti du terrain ou du programme et du secteur.

Les parkings ouverts au public seront traités en alignement et paysagés.
Les parkings seront plantés d'arbres tiges dont l'espèce sera adaptée à l'échelle du bâtiment.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UI1.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

ZONE UI 2

Cette zone correspond au site d'implantation de l'usine « PSA La Janais ».

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UI2.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

1- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UI 2.
2- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
3- Les carrières.
4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
5- Le camping hors terrains aménagé.
6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
7- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UI 2.
8- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
9- Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UI2.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

1- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité.
2- L'aménagement et/ou l'extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire.
3- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
4- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
– qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
– ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
– ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.
5- Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

6- Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UI2.3- Accès et voirie

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.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public
Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UI2.4- Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quels que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UI2.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UI2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :
- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes, pistes cyclables, parcs publics…

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade), doivent être implantées en limite ou en retrait des marges de recul figurées au règlement graphique, excepté dans les cas suivants :
- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire : en limite de celle-ci,

Une implantation entre 0 et 2,5 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après:
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5-(7^{è}), soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5-(7^{è}) ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;

2 – Voies ferrées

Lorsqu'une marge de recul est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade), devront satisfaire au recul minimum correspondant.
Dans le cas contraire, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.
Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

Article UI2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :
– 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 les socles des parkings souterrains ou semi-enterrés à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.
Les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade), doivent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives d'au moins 3 m excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul. Dans ce cas, l'implantation se fait en limite ou en retrait de la marge de recul.
La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Une implantation entre 0 et 3 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après:
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5-(7^{è}), soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5-(7^{è}) ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

Article UI2.9- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 % de la surface du terrain.

Article UI2.10- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions doit être conforme au plan des servitudes aéronautique de dégagements liées à l'aéroport.

Article UI2.11- Aspect extérieur – Clôtures

Article non réglementé.

Article UI2.12- Stationnement des véhicules

Article non réglementé.

Article UI2.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Dans les espaces boisés classés ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I)

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UI2.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

ZONE UI 3

Le règlement de cette zone s'applique au site du territoire dit de « Mivoie » qui est une zone affectée essentiellement à des activités à caractère artisanal, industriel ou de bureau.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UI3.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions à usage commercial autres de celles autorisées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessaires à des travaux de constructions, de fondations ou d'infrastructures. Les exploitations de carrières et tous travaux qui seraient incompatibles avec le nivellement général de la zone,
- Les défrichements, coupes et abattages qui ne sont pas strictement nécessaires à des travaux de construction et de viabilisation,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, sauf à titre d'activités intégrées à la zone,
- Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du secteur et de l'environnement,
- Les aires de stationnement privées et les dépôts de véhicules dès lors qu'ils ne sont pas justifiés par une activité accueillie dans la Z.A.C.
- Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UI3.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- Les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 170 m² de surface de plancher, sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- Les constructions à usage commercial, dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment, sous réserve que cette superfice commerciale soit destinée à commercialiser les biens et produits en lien avec l'activité à caractère artisanal, industriel ou de bureau.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas,

- Les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution de gaz, électricité, téléphone, assainissement…),
- Les installations classées sous réserve que les réseaux de la ZAC soient compatibles avec le type de l'installation.
- Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.
- Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UI3.3- Accès et voirie

Les cheminements piétonniers figurent sur le document graphique de façon schématique. Leur tracé sera précisé lors de l'élaboration du plan de masse des îlots correspondants.

Les entrées et sorties devront se faire sur les voiries internes à la Z.A.C.

Article UI3.4- Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quels que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UI3.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UI3.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

Les constructions seront implantées conformément aux indications du document graphique.
Elles respecteront particulièrement :

- La marge de recul indiquée par rapport à la R.D. 837.

- Dans les autres cas, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite de l'emprise publique.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UI3.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Lorsqu'ils ne présentent aucune ouverture, les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative.

2) Lorsqu'il y a des ouvertures, le bâtiment devra être situé à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L = H/2) avec un minimum de 4 mètres.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

Article UI3.8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

Sur un même lot, les constructions pourront être contiguës ou distantes d'un minimum de 5 mètres.

Article UI3.9- Emprise au sol
Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 60 %.

Article UI3.10- Hauteur des constructions

La hauteur maximum pourra être limitée dans le but d'assurer leur intégration dans le site.

Elle ne devra pas excéder 12 mètres, mais des éléments de signalétique pourront être situés à une hauteur supérieure. Ceux-ci devront s'intégrer au projet architectural.

Le long de la RD 837, la hauteur moyenne des bâtiments ne pourra être inférieure à 7 m compris un bandeau signalétique.

La hauteur sera calculée du sol naturel à l'égout du toit, ou au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Les bâtiments situés dans l'emprise de la servitude de survol auront des gabarits de hauteur liés à cette servitude (se reporter au plan des servitudes). Dans ce cas, la hauteur doit tenir compte du point le plus haut du bâtiment.

Article UI3.11- Aspect extérieur – Clôtures

1) Aspect extérieur :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la Z.A.C., l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions. Une partie de la construction (entrée, bureau ou tout autre élément signal du projet) pourra en particulier être traitée avec soin, et en utilisant des matériaux plus nobles.
Les teintes des bardages seront majoritairement grises ou blanches. Si la couverture est réalisée en éternit, ce matériau devra obligatoirement être de teinte noire, teinté dans la masse.

2) Clôtures

Les clôtures et portails d'entrée des lots à édifier en bordure des voies et espaces publics, en fond de lots ou entre lots seront conformes aux indications suivantes :

Entrées piétonnes :

Elles seront composées d'un muret en maçonnerie permettant l'intégration des coffrets, boîtes aux lettres et divers réseaux de branchement, et formant une enclave de 2.00 m X 3.00 m environ à l'intérieur du lot. La hauteur du muret variera suivant la hauteur de la clôture retenue : 1.00 m, 1.50 m ou 2.00 m.

Clôtures en bordure de voirie :

Clôture en treillis soudé plastifié blanc sur galvanisation (poteaux et panneaux), hauteur 1.00 m, 1.50 m ou 2.00 m, cohérente avec la hauteur du muret d'entrée.
Espacement entre poteaux de 2.50 m environ.

Clôtures en fond de lots ou entre lots :

Clôture en grillage plastifié vert sur galvanisation, hauteur : 1.00 m, 1.20 m, 1.50 m ou 2.00 m.

Portails et portillons :

Portails coulissants ou pivotants, portillons 1 vantail, coloris blanc, hauteur cohérente avec la clôture retenue.

3) Matériaux

L'emploi du bardage acier est autorisé à l'exclusion de la tôle ondulée.
Dans le cadre d'emploi de tôle nervurée, elles seront en petits profils et préférentiellement en pose horizontale.

Article UI3.12- Stationnement des véhicules

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

12.1 - Stationnement des voitures automobiles :

1) Règles quantitatives :

Il est exigé :
→ secteur de bureau : 1 place / 40 m² de surface de plancher
→ secteur industriel ou artisanal : 1 place / 50 m² de surface de plancher
→ secteur commerce 1 place /40 m² de surface de plancher
→ cas particulier : hôtel : 1 place / chambre
→ restaurant : 1 place pour 10 m²de surface de plancher de salle de restauration

Toutefois, pour le secteur industriel ou artisanal, le nombre de stationnements pourra être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver, sur chaque propriété, des dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

2) Règles qualitatives :

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées sur le terrain.
Les places de stationnement « visiteurs » seront réalisées sur le terrain.

3) Modalités d'application :

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

12.2 - Stationnement des cycles, cyclomoteurs et motocycles :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. La surface minimale d'un emplacement est de 1 m².

Article UI3.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Toutes les plantations seront soumises aux contraintes liées aux servitudes aéronautiques.

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

1. Tous les arbres existants sur le terrain devront être conservés et protégés pendant et après la durée des chantiers. Toutefois, lorsque les contraintes impératives l'imposeront (problème de nivellement, passage de réseaux ou voirie), la Ville de Saint Jacques de la Lande pourra accorder une autorisation limitée de coupe ou abattage sous réserve de mesures compensatoires définies par elle.

2. Les plantations et essences végétales à employer sur le domaine privé sont les suivantes :

   Arbres tiges (+ 15 m)

Acer pseudoplatanus (érable)
Quercus robur (chêne pédonculé)
Quercus rubra (chêne d'Amérique)

Arbres intermédiaires (+ 10 m)

Acer campestre (érable champêtre)
Carpinusbetulus (charme)
Fraxinusornus (frène à fleurs)
Prunus avium (merisier)

Arbustes à feuillage persistant

Ceanotherepens (ceanothe)
Eleagnus
EscalloniaDonard Seedling
Ionicera pileata
Virbunus tinus (viorne tin)

Arbustes à feuillage caduc

Amelanchiercanadensis (amelanchier)
Cornus sanguineum (cornouiller)
Philadelphuscoronarium (seringat)
Ribessanguineum (cassis fleur)
Rosa
Virbunumopulus (viorne)

Les zones traitées en espaces verts, (minimum 10 % de la superficie du terrain), seront obligatoirement plantées d'espèces de haute tige à raison de 1 arbre/100 m² de terrain.

3. Le plan de plantation des espaces verts devra obligatoirement être joint au dossier de permis de construire.

4. Sur les terrains situés le long de l'ancienne RD 837, on recherchera un effet d'alignement par la plantation d'arbres de haute tige.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UI3.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

ZONE UI 4

Le règlement de cette zone s'applique à la zone industrielle de la Haie des Cognets.

Section I – Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UI4.1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

1) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des constructions et installations visées à l'article 2.

2) Les lotissements à usage d'habitation.

3) Les campings.

4) Les aires de stationnement de caravanes.

5) Les carrières.

6) Les défrichements, coupes et abattages.

7) Les constructions, ouvrages ou travaux considérés par le zonage règlementaire, du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) approuvé par arrêté Préfectoral du 20 décembre 2010 et joint en annexe n°9 au présent règlement.

8) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UI4.2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sont admis sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage ou qu'ils ne se trouvent pas dans des secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances et zones inondables :

1) Constructions :

- les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 170 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction de la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone sur les terrains dont la superficie est égale ou supérieure à 2 000 m²,

- l'aménagement et/ou extension des habitations existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de surface de plancher, la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas,

2) Les Installations classées soumises à autorisation autres que les carrières.

3) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.
4) Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications…).
5) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) approuvé par arrêté Préfectoral du 20 décembre 2010 , les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions dudit document joint en annexe n°9 du présent règlement..
6) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UI4.3 – Accès et voirie

1) Accès :

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

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

2) Voirie :

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UI4.4 – Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quels que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 0,40 de la surface du terrain.
Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Si un aménagement ou une construction conduit à dépasser le coefficient d'imperméabilisation défini ci-dessus, le constructeur ou l'aménageur du terrain doit mettre en œuvre des solutions dites "alternatives" pour limiter le débit de ruissellement, issue du terrain, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation de la zone.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation sans rattrapage de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de la modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UI4.5 – Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UI4.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

1) Voies ouvertes à la circulation automobile :

1.1) Marge de recul : en dehors des cas où elle est figurée au plan par une ligne tiretée, la limite de construction est définie par une ligne parallèle à l'alignement et située à 5 mètres en retrait de celui-ci.

1.2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue le retrait peut être inférieur à 5 mètres si c'est le cas pour les constructions existantes sur les terrains contigus : il ne peut cependant être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie ;

- pour les constructions à édifier en bordure des voies intérieures à un permis valant division, le recul par rapport à l'alignement peut être réduit à 1 mètre ;

- dans le cas d'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas, l'exigence d'un retrait minimum de 5 mètres peut être supprimée.

2) Autres voies et emprises publiques (voiries ou chemin piétons, parcs publics…) :

2.1) En dehors des cas où une marge de recul est figurée au plan par une ligne tiretée, la limite de construction est définie par une ligne parallèle à la limite de l'emprise publique et située à 2,50 mètres en retrait de celui-ci.

2.2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas, l'exigence d'un retrait minimum de 2,50 mètres peut être supprimée.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UI4.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

Les marges d'isolement ne doivent pas être inférieures à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment (L = H/2) avec un minimum de 5 mètres.

Les extensions de bâtiments construits à moins de 5 mètres de la limite séparative pourront venir s'implanter dans la continuité du bâti principal.

Sur les terrains dont la largeur est inférieure à 20 mètres, la construction sur la limite séparant deux terrains peut être autorisée.

Article UI4.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

1) Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être ménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions ;

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres.

Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme, s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces…), ce minimum peut être ramené à 4 mètres.

2) Constructions à usage d'habitation :

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement entre l'appui des vues directes et tout point d'un bâtiment en vis-à-vis ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 9 mètres.

Article UI4.9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60%, en pourcentage de la surface du terrain.

Article UI4.10 – Hauteur des constructions

Article non réglementé

Article UI4.11 – Toitures - Aspect extérieur – Clôtures

1) Toitures :

Les tuiles ou autres matériaux de couverture de couleur rouge sont proscrits.

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage industriel, en fonction de l'environnement.

2) Matériaux :

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

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

Peuvent être interdits, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc,…).

L'emploi du bardage acier est autorisé à l'exclusion de la tôle ondulée.
Dans le cadre d'emploi de tôle nervurée, elles seront en petits profils et préférentiellement en pose horizontale.

3) Clôtures :

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures auront une constitution adaptée aux activités de la zone mais devront présenter une unité d'aspect et s'harmoniser avec le paysage.

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

- d'un mur, s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le paysage,

- d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 mètre de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, treillis soudés, lisse, etc…) à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,

- d'un simple dispositif à claire-voie (grille, treillis soudés, lisse, etc…) à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,

Les clôtures en limite séparatives seront constituées soit :

- d’un dispositif à claire-voie (grille, treillis soudés, lisse, etc…),

- d’une clôture pleine, éventuellement surmontée d’un dispositif à claire-voie, qui devra présenter un aspect s’harmonisant avec la construction principale.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif par-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

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

4) Cas particuliers :

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées :

En cas de plan d’ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d’art, de science ou d’industrie.

Article UI4.12 – Stationnement des véhicules

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme ainsi qu’au titre I du présent règlement.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

12.1 - Stationnement des voitures automobiles :

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l’utilisation envisagée. Il est exigé au minimum :

1) Etablissements à usage d’activités :

Une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois le nombre d’emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieure à une place par 200 m² de la surface de planchersi la densité d’occupation des locaux industriels ou artisanaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m² ou pour les établissements de travail protégé auquel cas la surface minimale d’espace vert minorée en article 13 en cas d’extensions ou de créations de bâtiments annexes ne trouvera pas à s’appliquer.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s’ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toute dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

2) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain de la construction, du lotissement ou du permis valant division.

3) Pour les constructions à usage de services (y compris les bâtiments publics) :

Une place par 40 m² de surface de plancher.

4) Pour les établissements commerciaux :

4.1. Commerces : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

4.2. Hôtels et restaurants :

- une place de stationnement pour 1 chambre,
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- des aires de stationnement supplémentaires devront être aménagées pour les taxis et les autocars.

5) Modalités d'application :
Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites, si les conditions prévues à l'article L. 332-7-1du Code de l'urbanisme sont remplies.

12.2 - Stationnement des cycles, cyclomoteurs et motocycles :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. La surface minimale d'un emplacement est de 1 m².

Article UI4.13 – Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20% par rapport à la surface du terrain. Pour les extensions ou créations de bâtiments annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU (2 février 2004), la surface minimale requise ci-dessus ne sera pas appliquée lorsque le projet améliore le pourcentage d'espaces verts.

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de paysagement qui privilégiera les plantations d'arbres, de haies et éventuellement les compositions florales et horticoles.

Ils devront être traités soigneusement au niveau des sols et des mobiliers. Ces espaces devront être en relation avec le bâti du terrain ou du programme et du secteur.

Les parkings ouverts au public seront traités en alignement et paysagés.
Les parkings seront plantés d'arbres tiges dont l'espèce sera adaptée à l'échelle du bâtiment.

Les surfaces non construites seront plantées en raison d'un arbre par 300 m² de terrain.

Les surfaces de stationnement de plus de 1 000 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Dans les espaces boisés classés ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article UI4.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

ZONE UI 5

La zone UI 5 fait l'objet d'une ZAC « AIRLANDE » et est destinée à accueillir des activités à caractère industriel, logistique, commerce de gros, et de bureau ainsi que tous les services et équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Elle est divisée en trois secteurs :

- **le secteur 1**, destiné à accueillir des activités tertiaires et de services (secteurs 1a et 1b),

- **le secteur 2**, destiné à accueillir principalement des activités à caractère industriel, logistique ou commercial, est en position centrale entre la VC 9 et la haie bocagère existante.

- **le secteur 3**, destiné à accueillir principalement des activités à caractère industriel, logistique ou commercial, correspondant à l'Ouest de la zone à partir de la rue de Bel Air. Ce secteur est concerné par une ZNIEFF de type 1, ainsi l'aménagement opérationnel devra établir un projet paysager et une analyse environnementale de détail.

Les articles 1 à 13 ci-dessous s'appliquent à l'ensemble des secteurs.

Section I – Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UI5.1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

1) Constructions : les constructions à usage d'habitation sauf construction sous condition mentionnée à l'article 2.

2) Dépôts de voitures.

3) Terrains de camping.

4) Terrains de stationnement de caravanes.

5) Carrières.

6) Constructions agricolesy compris l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

7) Constructions ou installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité d'AIRLANDE et des quartiers environnants.

8) Les parcs d'attraction et aires de jeu et de sports autres que celles définies au règlement.

9) Les centrales à béton et à bitume.

10) Les constructions destinées au commerce de détail.

11) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UI5.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales et à autorisation

Peuvent être autorisées sous réserve de leur insertion dans le site :

1) Les défrichements, coupes et abattages notamment dans les secteurs concernés par l'indication « Haies et boisements à conserver ou à créer ». Ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable, justifiant d'une nécessité au regard de la viabilisation des terrains ou d'une construction, sur la base d'un plan sur lequel seront repérés par un levé exhaustif la nature et l'importance des sujets appelés à être touchés.

   Tout arbre qui sera amené à disparaître après autorisation devra être systématiquement remplacé sur le terrain dans une composition paysagère dont le plan sera versé à l'autorisation et avec des sujets formés dans une espèce locale.

2) Les habitations sous conditions d'être nécessaires au fonctionnement des activités du secteur (gardiennages ou services généraux du secteur) et d'être intégrées au bâti.

3) Les constructions de services utiles au fonctionnement de la zone (transformateur, local à poubelle, locaux publics d'accueil, sanitaires, etc…).

   Ils seront intégrés dans un dispositif paysager compatible avec la tenue de la zone.

4) La modification ou l'extension des constructions existantes à usage d'activité sous condition qu'elles ne constituent pas de gêne pour le voisinage qu'elles soient conformes au caractère de la zone.

5) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

6) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UI5.3 – Accès et voirie

1) Accès :

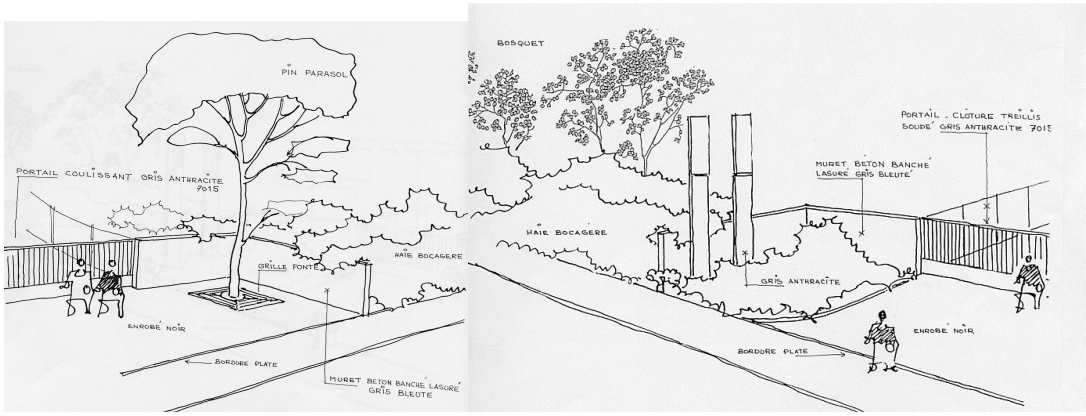
Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc… Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

En haut de la rampe, une longueur minimum de 5 mètres horizontale sera maintenue sur l'emprise du terrain.

Les piquages sur voirie publique devront tenir compte des rayons de braquage suivant le type de véhicule desservant l'activité.

Les accès sur voie nouvelle de la Z.A.C. seront traités avec soin et de manière identique et selon les préconisations suivantes:

- les murets d'entrée seront en béton banché lasuré gris bleuté (RAL 5020) ht 2,00 m, agrémentés d'un pin parasol et de leur borne et grille de protection à pied,



2) Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le raccordement aux voies publiques sera compatible avec la sécurité routière.

Les terrassements liés aux voiries ne doivent pas générer des talus aux pentes plus fortes que 2/1, les crêtes de talus (déblais) et les pieds de talus (remblais) générés par ces terrassements auront une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de terrain.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de grand gabarit.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Article UI5.4 – Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quelque soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UI5.5 – Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

Article UI5.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La marge de recul du bâti par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, lorsqu'elle n'est pas figurée au document graphique, doit correspondre à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.
La marge de recul du bâti par rapport aux emprises publiques non affectées à des voiries (espaces verts, bassin tampon, boisements,…), lorsqu'elle n'est pas figurée au document graphique, doit correspondre à une distance égale ou supérieure à 5 mètres.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UI5.7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

Implantation par rapport aux limites séparatives et fonds de parcelles :

Les bâtiments devront être implantés à plus de 5 mètres des limites séparatives et fonds de parcelles.

Article UI5.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les implantations devront tenir compte des règles de sécurité et d'accessibilité.

Article UI5.9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximum des constructions ne devra pas dépasser 60 % de la surface du terrain.

Article UI5.10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions doit être conforme au plan des servitudes aéronautiques de dégagement.

La hauteur maximale sera de 11 mètres.

Afin d'apprécier la hauteur des bâtiments et leur intégration dans le paysage, le permis de construire sera accompagné des niveaux de la voirie publique, du terrain naturel, des cotes du rez-de-chaussée et des cotes extérieures du bâtiment ainsi que 2 coupes (bâtiments, surfaces imperméabilisées, haies et terrains et voies environnantes).

La hauteur sera calculée du sol naturel à l'égout du toit ou au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Article UI5.11 – Toitures - Aspect extérieur – Clôtures

1) Toitures

Compte-tenu des caractéristiques spécifiques du secteur et de sa situation proche de l'aéroport, la face supérieure des bâtiments est considérée comme une 5ème façade et doit être traitée en conséquence. Sa forme est laissée libre mais en tout état de cause, elle ne peut être double pente, sauf dans le cas de couverture cintrée, et doit rester simple, les pentes de toit devront être ≤ 10 %.

Compte tenu de la proximité de zones d'habitat, une attention particulière sera portée au traitement des couvertures des constructions sur les secteurs 1 et 2.
Cette couverture devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être réalisée en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments ; elle pourra être végétalisée.

L'implantation de systèmes d'ouverture en toiture pour l'éclairement naturel intérieur est autorisée. Leur traitement, leur volume, leur surface et leurs caractéristiques devront être extrêmement soignés.

Les sheds sont tolérés sous réserve que leur hauteur par rapport à leur largeur soit dans un rapport inférieur H = L /2. Du fait de la proximité de l'aéroport, la partie vitrée (effet miroir) devra être orientée au Nord.

2) Aspect extérieur – Couleurs

Pour les extensions, le coloris du bardage sera similaire à l'existant.

Les matériaux qui, par nature, sont destinés à être revêtus (parpaings, …), ne doivent pas être laissés bruts, excepté lorsqu'ils font l'objet d'une recherche technologique particulière et justifiée.

Les façades seront composées simplement. Les grands volumes en bardage y compris les rives seront de couleur grise afin de garantir l'unité et la cohérence d'ensemble sur la Z.A.C. (les ouvertures ne sont pas concernées par cette règle). Pour éventuellement singulariser le bâtiment, 20 % maximum de surface colorée autre que le gris sera autorisé. La débauche de décrochements ou de détails ornementaux est interdite.

Le verre réfléchissant est interdit ainsi que tout matériau opaque très brillant en raison de la proximité de l'aéroport.

L'emploi du bardage acier gris est autorisé à l'exclusion de la tôle ondulée.
Dans le cadre d'emploi de tôle nervurée, elles seront en petits profils et préférentiellement en pose horizontale.

Dans le secteur 1 :
Il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels (bois, pierre…) ou reconstitués de type béton brut ou architectonique.

Sont interdits les matériaux plastiques et toute imitation de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc…

Dans le secteur 2b :
Les matériaux seront gris ou blanc.

3) Clôtures

Les clôtures et portails de fermeture seront en treillis métal soudé gris ou vert en ossature métal d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les poteaux béton sont interdits.

Le portail
Il sera également métallique de couleur grise ou galva, il sera de même hauteur que les clôtures, positionné avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite de l'espace public.

Le terrassement
Les terrassements liés à la réalisation de la plate-forme bâtiment ne doit pas générer des talus aux pentes plus forte que 2/1, de façon à permettre leur végétalisation éventuelle et de minimiser leur entretien.

Dans le cas de création de plateformes, en terrassement, la différence de niveau sera réalisée, par un talus d'une pente inférieure à 2 mètres pour 1 mètre.

La crête de talus (déblais) et les pieds de talus (remblais) générés par ces terrassements doivent avoir une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de terrain.

Article UI5.12 – Stationnement des véhicules

12.1 - Stationnement des voitures automobiles :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre de places à réaliser sera apprécié de la façon suivante :

→ **Pour toute activité, à l'exception des commerces, restaurants, bars, hôtels et activités de bureaux** : une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Dans le même programme de construction, la surface hors œuvre de certains locaux d'accompagnement, tels qu'un restaurant d'entreprise, des locaux techniques ou des locaux sociaux, pourra être exclue du calcul des emplacements de stationnement.

→ **Pour les constructions à vocation de bureau** (y compris les bâtiments publics) : une place minimum pour 35 m² de surface de plancher

→ **Pour les hôtels, restaurants, bars et commerces** :
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : une place de stationnement par chambre d'hôtels.

→ Des places de stationnement supplémentaires pourront être exigées pour des activités nouvelles, s'il apparaît que celles-ci engendrent des besoins supérieurs en stationnement.

Les zones de stationnement doivent être accompagnées de plantations arbustives à raison d'une pour 4 places et cernées de haies bocagères fragmentées par zone de 1000 m².

12.2 - Stationnement des cycles, cyclomoteurs et motocycles :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. La surface minimale d'un emplacement est de 1 m².

Article UI5.13 – Espaces libres et Plantations

1) Les espaces libres :

Les terrains privatifs devront comporter au moins 20 % d'espaces paysager, par rapport à la surface du terrain, qui devront être composés de surfaces significatives. Toute surface inférieure à 200 m² n'est pas prise en compte dans ce pourcentage.
De surcroit, les surfaces inférieures à 200 m² traitées en pelouse sont proscrites.

Une bande de 5 mètres de large non imperméabilisée, conservant le boisement existant ou planté, ou engazonnée, ou conservée en prairie naturelle, devra être réservée en bordure de terrain privatif.

Les surfaces non construites et non affectées à des stationnements et voirie seront composées et aménagées afin de les traiter en espaces paysagers. Elles seront plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
Le stockage extérieur à l'air libre est autorisé. Il devra s'intégrer au paysage bocager du secteur et être accompagné d'une haie bocagère.

2) Plantations :

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

Dans le secteur 1a, les projets seront définis de telle manière à assurer les transitions d'échelle, de paysage et de bâti entre le secteur d'habitat du centre-ville et la partie industrielle de la ZAC d'Airlande. Une attention particulière sera apportée aux volumétries et à la constitution d'un paysagement sur la base d'un projet.

Au sein du secteur 3, l'aménagement opérationnel devra établir un projet paysager et une analyse environnementale de détail s'appuyant sur un inventaire végétal et une analyse du caractère des lieux.
Tout projet impliquant des coupes et abattages d'arbres dans ce secteur devra prévoir des mesures compensatoires.

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
En limite séparative, entre deux terrains privés, les terrains seront bordés de haies bocagères développant des strates intermédiaires (arbustives avec des essences locales déjà présentes sur le site et herbacées). La végétation spontanée sera privilégiée pour conserver l'esprit bocager de l'ensemble.

Le plan des aménagements extérieurs fera partie intégrante du dossier de demande de Permis de Construire, comprenant le plan de plantation.

Article UI5.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

ZONE UI 6

Le règlement de cette zone s'applique à la Zone d'Aménagement Concerté de « Mivoie-Le Vallon » destiné à accueillir de l'activité industrielle, logistique, commerce de gros et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Section I – Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UI6.1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,

2) Les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L. 443-1 et R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3) L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

4) Les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme;

5) Les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du secteur et de l'environnement ;

6) Les constructions à destination d'habitation hors des cas mentionnés à l'article 2 ;

2) Les constructions hôtelières ;

3) Les aires de stationnement hors des cas mentionnés à l'article 2 ;

4) Les aérogénérateurs hors des cas mentionnés à l'article 2.

10) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UI6.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales et à autorisation

1) Les constructions à destination d'habitation nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires pour la direction ou la sécurité des établissements, que leur surface de plancher ne dépasse pas 170 m² et qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité ou qu'elles en constituent une extension ;

2) Les ICPE soumises à déclaration ou autorisation à condition que les réseaux existants soient compatibles avec le type d'installation ;

3) Les aires de stationnement à condition qu'elles soient d'usage public ou qu'elles soient directement liées à une activité exercée dans la zone ;

4) Les aérogénérateurs s'ils sont uniquement destinés à la consommation interne de l'établissement où ils sont implantés et à condition que leur hauteur totale n'excède pas 20 mètres ;

5) Les extensions des activités commerciales existantes ;

6) Les activités commerciales lorsque elles portent sur du commerce de gros ;

7) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

8) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UI6.3 – Accès et voirie

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie interne à la zone, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

2) Voirie :

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules lourds.

Les accès doivent être conçus de manière à éviter toute manœuvre sur les voies.

Article UI6.4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Les dispositions prises en matière d'assainissement devront être compatibles avec le règlement d'assainissement communal.

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires. Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UI6.5 – Caractéristiques des terrains

Article non réglementé

Article UI6.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à 4 mètres au moins de l'alignement (dans le cas de voies privées la limite séparative effective de la voie privée est prise comme alignement).

En cas de préexistence d'une construction contiguë, le recul de la nouvelle construction sera identique à celui construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique…).

Article UI6.7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique…).
Les constructions doivent être réalisées en recul avec un minimum de 4 mètres.

Article UI6.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article UI6.9 – Emprise au sol

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

Article UI6.10 – Hauteur des constructions

Sauf nécessité technique, les constructions ne peuvent excéder une hauteur de 11 mètres à l'acrotère comptée à partir du terrain naturel du projet. La signalétique ne pourra pas dépasser cette hauteur et devra être intégrée sur la façade du bâtiment.

Aucun équipement ne pourra dépasser le niveau de l'acrotère sauf nécessité technique (captage solaire, cheminées…).

Article UI6.11 – Aspect extérieur – Clôtures

Les règles édictées dans cet article pourront faire l'objet d'adaptations dans le cas où celles-ci seraient commandées par certains dispositifs architecturaux ou techniques liés à des procédés visant à protéger l'environnement, à limiter la consommation énergétique du bâtiment ou à obtenir une certification HQE.

1) Matériaux

L'emploi du bardage acier est autorisé à l'exclusion de la tôle ondulée.

Dans le cadre d'emploi de tôle nervurée, elles seront en petits profils en pose horizontale.

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites, de même que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

2) Clôtures

Entrées piétonnes :

Elles seront composées d'un muret en maçonnerie permettant l'intégration des coffrets, boites aux lettres et divers réseaux de branchement.

Clôtures en bordure de voirie :

Les clôtures en bordure de voirie seront en treillis soudé avec finition Acier Galvanisé (poteaux et panneaux) et d'une hauteur maximale de 2 m.

3) Couleurs

Les teintes principales des bardages s'inscriront dans une gamme de gris.

4) Citernes, dépôts, conteneurs à déchets

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrées. Les dépôts et emplacements des conteneurs à déchets seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

5) Antennes et pylônes

Sauf impossibilité technique justifiée, les antennes et pylônes ne doivent pas faire saillie par rapport aux façades des bâtiments.

6) Bassins

Les bassins pouvant être créés sur les terrains (bassins d'agréments ou bassins de rétention des eaux pluviales) devront présenter une pente de berge inférieure à 15° pour les parties hors d'eau. Ils feront l'objet de végétalisation sur au moins la moitié de leur linéaire.

Article UI6.12 – Stationnement des véhicules

12.1 Stationnement des véhicules automobiles
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332.7.1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

Le stationnement, même temporaire (livraison) des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur le terrain en dehors des voies publiques.

Règles quantitatives

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

II est exigé au minimum :

Destination d'habitation autorisée par l'article 2

1 place destinée aux véhicules légers.

Destination de bureaux :

1 place destinée aux véhicules légers par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Destination industrielle ou artisanale :

1 place pour véhicules légers par tranche de 150 m² de surface de plancher, 1 place destinée aux véhicules utilitaires par lot.

Destination d'entrepôt :

1 place destinée aux véhicules utilitaires par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1 place destinée aux véhicules légers par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.2 Stationnement des cycles, cyclomoteurs et motocycles :

Destination d'habitation autorisée par l'article 2

1 place destinée aux deux roues par habitation.

Destination de bureaux :

1 place destinée aux deux roues par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Destination industrielle ou artisanale :

1 place destinée aux deux roues par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1 place destinée aux deux roues par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Article UI6.13 – Espaces libres et Plantations

Les plantations sont contraintes par la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome.

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain. Y seront obligatoirement plantées des espèces de haute tige à raison de 1 arbre par tranche de 250 m² de terrain.

Les zones destinées au stationnement seront agrémentées d'îlots boisés de 25 m² minimum au sein desquels les arbres seront plantés en pleine terre. Le nombre total d'arbres qui y seront plantés ne sera pas inférieur à un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.

Une bande végétale d'une largeur de 4 m doit être réalisée et maintenue en bon état le long des emprises publiques des voies.

Les abords des bassins (bassins d'agréments ou bassins de rétention des eaux pluviales) feront l'objet de végétalisation (espèces arborescentes, arbustives ou herbacées) sur la totalité du linéaire de berges.

Article UI6.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

CHAPITRE X

ZONE UL

ZONE UL

La zone UL est un espace destiné à la réalisation d'équipements ayant un rapport direct avec le tourisme, le sport et les loisirs.
Il convient d'éviter des réalisations anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble comportant des équipements publics ou privés.

Section I – Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UL.1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1) Les constructions de toute nature, à l'exception des constructions et installations visées à l'article 2.

2) Les lotissements de toute nature.

3) Les installations classées soumises à autorisationde toute nature autres que les carrières, à l'exception, de celles liées aux activités de loisirs.

4) Les aires de dépôts de véhicules.

5) Les carrières à l'exception de celles visées à l'article 2.

6) Les défrichements, coupes et abattages : les défrichements, dans les espaces boisés visés à l'article 13.

7) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UL.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement et de leur intégration au site , ou qu'ils ne se trouvent pas dans des secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances et zones inondables.

1)Constructions :

- l'aménagement, l'extension et la remise en état des constructions existantes y compris, en vue d'un changement de destination compatible avec la vocation du secteur,

- les bâtiments annexes aux constructions autres que les abris de jardins, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m²dans le respect des dispositions des articles 7, 8, 10 et 11;
- les abris de jardins d'une emprise au sol maximale de 10 m² sous condition de respecter les règles édictées aux articles7, 10 et 11,

- les équipements de loisirs et de détente, les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement,

- les constructions des équipements nécessaires à la bonne marche des services publics.

2) Les installations classées soumises à autorisation liées aux activités de loisirs.

3) Les campings.

4) Les aires de stationnement de caravanes.

5) Modes particuliers d'utilisation du sol :

Installations et travaux :

a) les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports,
b) les aires de stationnement affectées aux usagers du secteur.

6) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

7) Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications…).

8) Les carrières sous réserve d'une remise en état conforme à la vocation de la zone.

9) Dans les espaces boisés classés, seuls sont admis les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

10) Les constructions à caractère hôtelier ou de destination similaire si elles sont liées à la vocation loisirs de la zone.

11) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.

12) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

13) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UL.3 – Accès et voirie

1)Accès :

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.
Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir d'une voie publique, ces accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de gène pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2)Voirie :

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UL.4 – Desserte par les réseaux

1)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 aux dispositions de l'annexe eau et avoir des caractéristiques suffisantes.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée lorsqu'elle sera nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

2)Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques:

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quels que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 0,40 de la surface du terrain.
Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Si un aménagement ou une construction conduit à dépasser le coefficient d'imperméabilisation défini ci-dessus, le constructeur ou l'aménageur du terrain doit mettre en œuvre des solutions dites "alternatives" pour limiter le débit de ruissellement, issue du terrain, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation de la zone.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UL.5 – Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UL.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

1) Voies ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal d'1 mètre des voies existantes ou à créer.
Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies au 1.1.

2)Autres voies et emprises publiques (voiries ou chemin piétons, parcs publics…) :

Les constructions devront s'implanter à 2,50 m au minimum de la limite des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies à l'alinéa 1.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UL.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative du terrain ou avec un recul d'au minimum d'1 mètre.

Par rapport aux fonds de parcelles :

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à une demi fois leur hauteur (L = H/2) avec un minimum de :

- 9 mètres si ces façades possèdent des vues directes ;
- 4 mètres s'il s'agit de murs aveugles ou ne comportant pas de vues directes.

Bâtiments annexes :

La construction de bâtiments annexes peut être autorisée :

- sur les limites séparatives ;
- ou à 1,50 mètres d'une limite séparative en cas de haie existante à préserver.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

Article UL.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des vues directes, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance minimale telle que L=H, avec un minimum de 9 mètres, H étant défini comme la hauteur au faîtage du bâtiment le plus élevé.

Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme, s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces…), ce minimum peut être ramené à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article

Article UL.9 – Emprise au sol

Article non règlementé.

Article UL.10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut dépasser R+2.
La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser le niveau R.
La hauteur des abris de jardins ne devra pas dépasser 2,60 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à caractère sportif peut être majorée d'un niveau si cela est compatible avec le caractère des lieux.

Article UL.11 – Toitures - Aspect extérieur – Clôtures

Dans le cas d'extension, les toitures, matériaux et coloris seront en harmonie avec les bâtiments existants.

1) Toitures :

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en ardoise ou avec un matériau ayant l'apparence de l'ardoise, en bois identique à la construction ou en zinc. Des panneaux photovoltaïques peuvent y être intégrés.

2) Matériaux :

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

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

Peuvent être interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toute les imitations de matériaux telles que des fausses briques, faux pans de bois, etc… ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc,…).

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

3) Clôtures :

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures auront une constitution adaptée aux activités de la zone mais devront présenter une unité d'aspect et s'harmoniser avec le paysage.

4) Couleurs :

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Article UL.12 – Stationnement des véhicules

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligationsimposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.
A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est exigé au minimum :

1) Hôtels et restaurants :

- une place de stationnement pour 1 chambre,
- une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- des aires de stationnement supplémentaires devront être aménagées pour les taxis et les autocars.

2) Terrains de camping et de stationnement de caravanes : une place par tente ou par caravane plus une place banalisée pour 10 emplacements, à l'usage des visiteurs.

3) Installations de loisirs : en fonction des possibilités d'accueil.

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites, si les conditions prévues à l'article L. 332-7-1du Code de l'urbanisme sont remplies.

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

Article UL.13 – Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

1) Espaces libres :

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40 % par rapport à la surface du terrain.

2) Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

Les surfaces de stationnement de plus de 1 000 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

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

3) Espaces boisés :

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article UL.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

CHAPITRE XI

ZONE UM

ZONE UM

La zone UM est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement destinée aux installations militaires.

Il convient d'y éviter les constructions sans rapport avec la vocation de la zone.

Section I – Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UM.1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des constructions visées à l'article 2.

2) Les terrains de camping.

3) Les aires de stationnement de caravanes.

4) Les installations et travaux divers à l'exception de ceux visés à l'article UM 2.

5) Les carrières.

6) Les défrichements, coupes et abattages : les défrichements, dans les espaces boisés visés à l'article UM.13.

Article UM.2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage ou qu'ils ne se trouvent pas dans des secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances et zones inondables.

Sont admis :

1) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnels civils et militaires travaillant pour le Ministère de la Défense.

2) L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes civiles ou militaires travaillant pour le Ministère de la Défense.

3) Modes particuliers d'utilisation du sol :

a) aires de jeux et de sport sont admises,
b) aires de stationnement et dépôts de véhicules sont admises.

4) Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.

5) Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications…).

6) Dans les espaces boisés classés, seuls sont admis les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

7) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

8) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux réseaux de transport en commun, voirie et parcs publics de stationnement, sont autorisés. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux articles 3 à 14 du présent règlement.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UM.3 – Accès et voirie

1)Accès :

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

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

2)Voirie :

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UM.4 – Desserte par les réseaux

1) 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 aux dispositions de l'annexe eau et avoir des caractéristiques suffisantes.

2)Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quel que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quel que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UM.5 - Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

Article UM.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

1) Voies ouvertes à la circulation automobile

Aucune construction ne pourra être implantée en bordure d'une voie publique ou privée, existante ou à créer, à moins de 9 mètres de l'axe de cette voie.

1.1 Marge de recul : en dehors des cas où elle est figurée au plan par une ligne tiretée, la limite de construction est définie par une ligne parallèle à l'alignement et située à 5 mètres en retrait de celui-ci.

Dans les voies privées dépourvues de plan d'alignement, la limite effective de la voie sert de référence.

1.2 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, le retrait peut être inférieur à 5 mètres si c'est le cas pour les constructions existantes sur les terrains contigus : il ne peut cependant être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie,
- pour les constructions à édifier en bordure des voies intérieures à un lotissement ou à un permis valant division, le recul par rapport à l'alignement peut être réduit à 1 mètre,
- dans le cas d'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour une voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1.1, l'exigence d'un retrait minimum de 5 mètres peut être supprimée.

2) Autres voies et emprises publiques (voiries ou chemin piétons, parcs publics…)

2.1 Marge de recul : en dehors des cas où elle est figurée au plan par une ligne tiretée, la limite de construction est définie par une ligne parallèle à l'alignement et située à 2,50 mètres en retrait de celui-ci.

2.2 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, le retrait peut être inférieur à 5 mètres si c'est le cas pour les constructions existantes sur les terrains contigus : il ne peut cependant être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie,
- pour les constructions à édifier en bordure des voies intérieures à un lotissement ou à un permis valant division, le recul par rapport à l'alignement peut être réduit à 1 mètre,
- dans le cas d'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour une voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les

règles définies en 2.1, l'exigence d'un retrait minimum de 2,50 mètres peut être supprimée.

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

3) Voies ferrées

Aucune construction autre que les clôtures ne pourra être implantée à moins de 2 mètres de la limite d'emprise de la voie.
Par la limite d'emprise, il faut entendre l'arête supérieure du déblai, ou l'arête inférieure du remblai, ou le bord extérieur du fossé, suivant que le chemin de fer se situe en déblai, remblai, ou au niveau du terrain limitrophe.
Aucun dépôt de matière inflammable, ni de construction couverte en chaume ne pourront être autorisés à moins de 20 mètres du chemin de fer.
Les arbres seront implantés à plus de 6 mètres de la limite d'emprise.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UM.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les marges d'isolement ne doivent pas être inférieures à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment (L = H/2) avec un minimum de 6 mètres.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

Article UM.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

Article UM.9 -Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder, en pourcentage de la surface du terrain : 50 %.
La zone UM est un site unitaire. Le calcul de l'emprise au sol est relatif à l'ensemble de la zone.

Article UM.10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser R+3.

Article UM.11 - Aspect extérieur – Toitures

1)Matériaux :

Il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels (bois, pierre…) ou reconstitués de type béton brut ou architectonique.

L'emploi du bardage acier est autorisé à l'exclusion de la tôle ondulée.
Dans le cadre d'emploi de tôle nervurée, elles seront en petits profils et préférentiellement en pose horizontale.

Sont interdits les matériaux plastiques et toute imitation de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc…

Les matériaux seront gris ou blanc.

2)Toitures :

Le traitement des toitures devra faire l'objet d'une attention particulière et toute émergence au-dessus du bâtiment devra être traitée par un dispositif de dissimulation.

Article UM.12 – Stationnement des véhicules

Les places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité devront être réalisées sur le site.

Article UM.13 – Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

1)Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les surfaces non construites seront plantées en raison d'un arbre par 300 m² de terrain.

Les surfaces de stationnement de plus de 1 000 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

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

2)Espaces boisés :

Dans les espaces boisés classés ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article UM.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non règlementé.

CHAPITRE XII

ZONE UP

ZONE UP

La zone UP est une zone correspondant au domaine aéroportuaire. Cette zone est réservée aux activités nécessaires au bon fonctionnement du service public aéroportuaire ainsi qu'aux activités et services liés à l'aéroport.
A l'ouest de la zone de fret, un sous-secteur UPw est identifié pour une meilleure prise en compte de la qualité environnementale des lieux.

Section I – Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UP.1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1) Les constructions de toute nature, à l'exception des constructions et installations visées à l'article 2.

2) Les lotissements à usage d'habitation.

3) Les terrains de camping.

4) Les aires de stationnement de caravanes.

5) Les carrières.

6) Les défrichements, coupes et abattages : à l'exception de ceux visés à l'article 2.

7) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UP.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sont admis :

Sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage ou qu'ils ne se trouvent pas dans des secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances et zones inondables.

1)Les constructions :

- les constructions et installations destinées aux activités et services liés au secteur aéronautique,

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités et du service public aéroportuaire et à l'activité de l'aéroport,

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités militaires et principalement à l'aviation,

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aviation générale,

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,

- les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'aéroport et des services publics (distribution de gaz, électricité, téléphone, assainissement,…),

- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-(7ê) du Code de l'urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

2) Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration autres que les carrières.

3) Les installations et travaux divers nécessaires au fonctionnement du service et des installations aéroportuaires.

4) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.

5) Dans les espaces boisés classés, seuls sont admis les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

6) Installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications…).

7) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

8) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

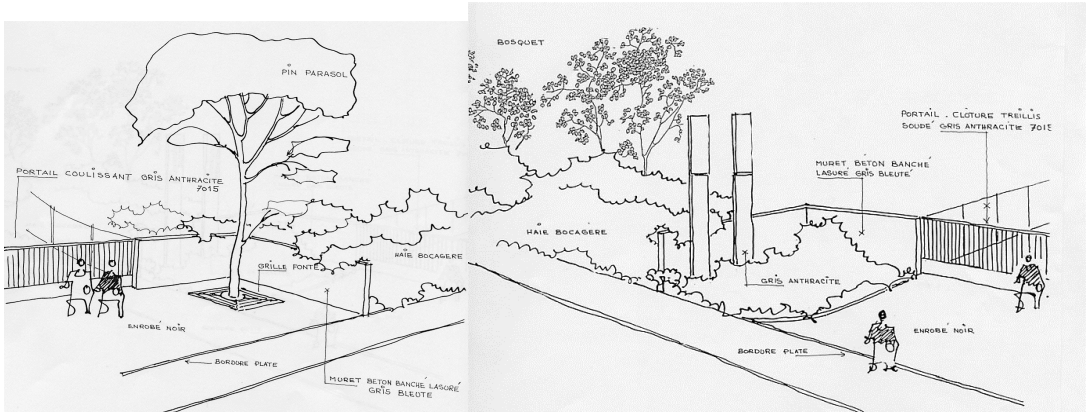
Article UP.3 – Accès et voirie

1)Accès :

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation du sol envisagé.
Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

En secteur UPw, les accès sur voie nouvelle de la Z.A.C d'Airlande seront traités avec soin et de manière identique et selon les préconisations suivantes:

- les murets d'entrée seront en béton banché lasuré gris bleuté (idem sur les façades des bâtiments) ht 2,00 m, agrémentés d'un pin parasol et de leur borne et grille de protection à pied,



2) Voirie :

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UP.4 – Desserte par les réseaux

1) 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 aux dispositions de l'annexe eau et avoir des caractéristiques suffisantes.

2)Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.
Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quels que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UP.5 – Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UP.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, pistes et aires de manœuvre et réseaux divers

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal d'1 mètre des voies existantes ou à créer.
Le long des voies Jacqueline Auriol et Henri Guillaumet, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UP.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en limite ou avec un retrait minimal d'1 mètre.

Article UP.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé, sous réserve du respect des règles de sécurité-incendie et de s'inscrire dans un plan de composition architecturale et paysagère générale.

Article UP.9 – Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UP.10 – Hauteur des constructions

Article non réglementé, sous réserve du respect des règles de sécurité-incendie et de s'inscrire dans un plan de composition architecturale et paysagère générale.

Article UP.11 – Aspect extérieur – Clôtures - Toitures

1) Matériaux :

Il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels (bois, pierre…) ou reconstitués de type béton brut ou architectonique.

L'emploi du bardage acier est autorisé à l'exclusion de la tôle ondulée.
Dans le cadre d'emploi de tôle nervurée, elles seront en petits profils et préférentiellement en pose horizontale.

Hormis pour les clôtures intéressant la sécurité de l'aéroport, sont interdits les matériaux plastiques, et toute imitation de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc…

Les matériaux seront gris ou blanc.

2) Toitures :

Le traitement des toitures devra faire l'objet d'une attention particulière et toute émergence au-dessus du bâtiment devra être traitée par un dispositif de dissimulation.

3) Clôtures :

Les clôtures et portails de fermeture seront en treillis métal soudé plastifié gris ou galvanisé, en ossature métal.

Article UP.12 – Stationnement des véhicules

Les places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la zone devront être réalisées sur le site.

Article UP.13 – Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

1) Espaces libres :

La composition architecturale et paysagère devra prévaloir.

2) Plantations :

Lorsque figure au document graphique la trame « plantations d'alignement », la plantation d'arbres en alignement est demandée. Des traversées ponctuelles par des voies sont autorisées si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et si elles ne remettent pas en cause le principe d'alignement.

Au sein du secteur UPw, l'aménagement opérationnel devra établir un projet paysager et une analyse environnementale de détail s'appuyant sur un inventaire végétal et une analyse du caractère des lieux.
Tout projet impliquant des coupes et abattages d'arbres dans ce secteur devra prévoir des mesures compensatoires.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article UP.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

Les zones AU sont des zones naturelles non équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation. On distingue deux types de zones AU en fonction des réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser.

SECTEUR 1AU :

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions n'y sont autorisées qu'aux seules conditions suivantes :

. *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 PADD et le règlement.

La vocation de chaque zone 1AU est définie par un indice. Une fois remplies les conditions ci-dessus énoncées, les règles applicables aux différents secteurs sont celles des secteurs urbains affectés du même indice. Le règlement alors applicable dans le secteur est celui de la zone U correspondante.

Si les conditions définies ci-dessus ne sont pas réalisées, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux réseaux de transport en commun, voirie et parcs publics de stationnement. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux autres règles.

- 1AU (A1b) : zone comprise dans le périmètre de la Z.A.C. de la Morinais et à vocation essentiellement d'équipements publics scolaire, culturelle et artistique, urbanisable au fur et à mesure des équipements prévus par le plan d'aménagement.

- 1AU (A2a) : zone comprise dans le périmètre de la Z.A.C. de la Morinais et à vocation d'habitat, urbanisable au fur et à mesure des équipements prévus par le plan d'aménagement.

- 1AU (A2b) : zone comprise dans le périmètre de la Z.A.C. de la Morinais et à vocation d'habitat, urbanisable au fur et à mesure des équipements prévus par le plan d'aménagement.

- 1AU (CO) : zone concernant l'opération d'aménagement de « la Courrouze » et à vocation d'habitat, d'équipements, d'activités de bureaux et de commerces, urbanisable au fur et à mesure des équipements prévus par le plan d'aménagement.

- 1AU (GA2) : zone à dominante d'équipements concernant l'opération d'aménagement de « la Gautrais » urbanisable au fur et à mesure des équipements prévus par le plan d'aménagement.

- 1 AU (I1) et 1 AU (I6) : zone à vocation d'activités dont l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'équipements de viabilité adaptés (assainissement, eau, bassin tampon).

- 1 AU (m) : zone destinée aux installations militaires sur la zone de la Maltière et dont l'urbanisation sera rendue possible par la création d'infrastructures primaires et des réseaux internes à la zone.

- 1 AU (p) : zone comprise dans le domaine aéroportuaire dont l'aménagement est lié à l'activité de l'aéroport et dont l'urbanisation sera rendue possible par la création d'infrastructures primaires et des réseaux internes à la zone.

SECTEUR 2AU :

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Aucune construction ou utilisation du sol ne peut donc y être autorisée.
Seul l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes est permis sans création d'aucune surface de plancher ni même d'emprise constructible.

Si les conditions définies ci-dessus ne sont pas réalisées, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux réseaux de transport en commun, voirie et parcs publics de stationnement. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux autres règles.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Dans le secteur bordant le Golf, il est précisé que, dans l'attente d'une affectation et d'un équipement du site, l'accueil temporaire de rassemblement des gens du voyage est autorisé, ainsi que les équipements minimum nécessaires à cet accueil.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les « zones N » sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ZONE NE

La zone NE constitue un espace naturel qu'il convient de protéger strictement de toutes constructions, utilisations modifications des sols et de tous travaux contraires à cette protection en raison de la qualité du paysage, de la présence d'éléments écologiques reconnus et des éléments naturels qui la composent.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article NE.1- Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

1) Les constructions de toute nature, sauf celles autorisées à l'article 2.

2) Les lotissements de toute nature.

3) Les activités industrielles et artisanales de toute nature.

4) Les installations relevant du régime des Installations classées, exceptées celles nécessaires au service public.

5) Les campings, HLL, aires de jeux.

6) Les aires de stationnement de caravanes et de véhicules.

7) Les affouillements, exhaussements du sol ainsi que toute forme de remblais.

8) Les défrichements, coupes et abattages : dans les espaces boisés à protéger figurés aux documents graphiques.

9) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article NE.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

1) Carrières sauf celles bénéficiant d'une autorisation d'exploitation délivrée au titre de la loi.

2) Installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'être intégrés au paysage.

3) Des constructions, de type abris ou station, en lien avec une exploitation pédagogique ou scientifique des milieux, ou nécessaires à une éventuelle

pratique en relation avec la pêche et la chasse, à condition d'être intégrées et de ne pas dénaturer le site.

4) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.

5) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

6) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Articles NE.3 - Accès et voirie

Article non règlementé.

Articles NE.4 - Desserte par les réseaux

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Articles NE.5 - Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

Article NE.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, pistes et aires de manœuvre et réseaux divers

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, peuvent s'implanter :

- en limite ou en retrait des marges de recul portées aux documents graphiques,
- à défaut, à l'alignement ou en limite, ou avec un retrait minimal d'1 mètre des voies existantes ou à créer.

L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis implantés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, n'est pas réglementée.

Article NE.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou extensions doivent s'implanter en limite séparative du terrain ou avec un recul d'au minimum 1 mètre. Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone, la distance, comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de zone, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doit être égale à la hauteur de la construction à réaliser (L=H), avec un minimum de 4 mètres. Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, l'implantation est autorisée en limite de zone.
L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis réalisés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, n'est pas réglementée.

Article NE.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article NE.9 – Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol peut atteindre 10% de la surface du terrain.

Article NE.10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des façades est de 3 mètres.

Article NE.11- Aspect extérieur – Clôtures – Locaux techniques

La signalétique nécessaire à l'usage du site doit faire l'objet d'un mobilier en lien avec la spécificité du site (bois…), à l'exclusion d'une signalétique de type routière.

Article NE.12- Stationnement des véhicules

Article non réglementé

Article NE.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

1) Espaces Boisés :

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer conformément aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
Dans les espaces boisés classés ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

Pour le reste, le propriétaire sera tenu d'entretenir les autres haies ou sujets isolés et en particulier remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement devront faire l'objet d'une autorisation et ne devront pas compromettre le caractère des lieux.

2)Dispositions diverses :

Les cheminements seront traités dans l'esprit du bocage.

Les plantations nouvelles seront faites pour conforter les variétés existantes.

La continuité des haies et leur maillage est demandée pour répondre aux équilibres écologiques ou biotopiques.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article NE.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

ZONE Nh

La zone Nh est constituée de hameaux dans un espace naturel à usage agricole, d'habitat et artisanal où il est possible d'admettre, sans dénaturer le paysage, l'aménagement des constructions existantes sous certaines conditions.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article Nh.1- Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

1) Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

2) Les lotissements de toute nature.

3) Les Installations classées soumises à autorisation de toute nature.

4) Les campings, HLL, aires de jeux.

5) Les aires de stationnement de caravanes et de véhicules.

6) Les affouillements, exhaussements du sol ainsi que toute forme de remblais.

7) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article Nh.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage, qu'ils soient compatibles avec l'environnement, qu'ils s'intègrent au site et qu'ils ne soient pas concernés par un secteur de nuisance sont admis :

1) l'aménagement et la remise en état, des habitations existantes, ou des habitations suite à un changement de destination dans le périmètre des espaces figurés au plan par un quadrillage simple.
2) les constructions, ouvrages, travaux et installations nécessaires à une exploitationagricole dans la limite de 100 m² d'emprise au sol,

3) L'extension des constructions à usage d'habitations est limitée à **25m²** d'emprise pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (2 févier 2004), l'emprise totale des constructions étant inférieure ou égale à **200 m²** après extension**,**

4) les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-(7ê) du Code de l'urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

5) les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications…), sous condition d'une réalisation architecturale de qualité,

6) Les défrichements, coupes et abattages : dans les espaces boisés à protéger figurés aux documents graphiques,

7) Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un seul abri par terrain d'une emprise au sol maximale de 10 m², sous condition de respecter les règles éditées aux articles7, 10 et 11,

8) La construction des autres bâtiments annexes à raison d'une emprise au sol maximale de 30 m² par terrain, est autorisée dans le respect des dispositions des articles 7, 8, 9, 10 et 11. L'aménagement et l'extension des bâtiments de stockage (existants à la date d'approbation du PLU le 2 février 2004), sans changement de destination, à raison d'une emprise au sol supplémentaire de 10 m²au maximum.

9) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.

10) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

11) Dans le périmètre des espaces figurés au plan par un quadrillage simple, sont admis l'aménagement et la remise en état des constructions existantes, leur changement de destination à condition d'être compatible avec la destination du secteur et leur extension pour des motifs d'amélioration du confort sanitaire limité à 10 m² d'emprise au sol ou à la construction d'un garage d'une seule place de 20 m² d'emprise au sol sur un terrain n'en possédant pas. Une attention particulière devra être apportée afin de ne pas dénaturer l'aspect architectural des bâtiments ainsi que l'organisation de l'espace (paysage).

12) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

Article Nh.3 – Accès et voirie

Article non règlementé.

Article Nh.4 – Desserte par les réseaux

Il est demandé la réalisation d'une étude de définition du dispositif d'assainissement autonome à mettre en place.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article Nh.5 – Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

Article Nh.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, pistes et aires de manœuvre et réseaux divers

La majeure partie au moins de la façade des constructions doit être implantée en limite des marges de recul et emplacements réservés dès lors qu'ils sont portés aux documents graphiques.

En l'absence, elle devra être implantée en retrait minimal de 5 mètres.

Sont cependant autorisées les extensions dans la continuité de l'alignement de constructions existantes implantées entre 0 et 5 mètres.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article Nh.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage (L = H/2) avec un minimum de 3 mètres, à l'exception des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) qui s'implanteront soit en limite séparative, soit en continuité de la façade.

Les abris de jardins devront être implantés en fond de parcelle, sur une limite séparative au moins, ou à 1,50 m d'une limite séparative en cas de haie existante à préserver.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

Article Nh.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance minimale telle que L=H/2.

Article Nh.9 – Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol peut atteindre 40% de la surface du terrain.

Article Nh.10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des façades est de R+1+combles.

La hauteur des abris de jardins ne devra pas dépasser 2,60 mètres au faîtage.
La hauteur des autres constructions annexes ne peut dépasser 3,50 m au faîtage.

Article Nh.11- Toitures - Aspect extérieur – Clôtures

1) Toitures :

Si les bâtiments sont couverts d'une toiture, celle-ci devra être recouverte d'ardoises naturelles. Les tuiles ou autres matériaux de couverture de couleur rouge sont proscrits.

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en ardoise ou avec un matériau ayant l'apparence de l'ardoise, en bois identique à la construction ou en zinc. Des panneaux solaires et photovoltaïques peuvent y être intégrés.

2) Matériaux :

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

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

Peuvent être interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que des fausses briques, faux pans de bois, etc… ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc,…).

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

Les murs des abris de jardins seront réalisés en bois ou habillés de bois.

3) Clôtures :

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins,d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 1.80 m maximum dont le linéaire cumulé n'excédera pas le tiers du linéaire de l'ensemble des limites séparatives du terrain.

Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

Les clôtures réalisées dans le périmètre du PPRi doivent tenir compte des prescriptions relatives au bon écoulement des eaux.

4) Couleurs :

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

5) Constructions identifiées comme élément du patrimoine bâti (article L123-1-5 7°)

- Parti architectural d'ensemble.

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. L'utilisation d'un vocabulaire architectural plus contemporain peut toutefois trouver place à condition de s'inscrire dans une cohérence d'ensemble.
Les extensions interviennent dans le prolongement du bâti existant. Les extensions en façade (véranda…..) sont interdites. Le caractère architectural des anciens bâtiments agricoles désaffectés doit être conservé.

- Façades principales, façades ouvertes (granges, remises à matériel…), pignons et percements.

Le caractère architectural et l'organisation des façades, principales notamment, doivent être préservés. Dans le cas de nouveaux percements, ceux-ci doivent s'inscrire dans l'organisation générale de la façade considérée sans porter atteinte à la structure du bâti et créer un d'un rythme cohérent des ouvertures sur l'ensemble du bâti et sur chaque façade.
L'utilisation des percements existants est préconisée, sans remplissage par un mur rideau des parties évidées, avec :

- conservation de l'armature des soupiraux
- préservation de l'armature des portes charretières : portes, linteaux

La recherche d'ensoleillement est privilégiée pour le positionnement des percements, les dimensions des ouvertures respectent les proportions entre horizontalité et verticalité.

- Toiture
Les châssis de toit sont encastrés et positionnés sur une ligne horizontale avec respect des verticalités. Les toitures ne sont pas surélevées. Les capteurs solaires ou photovoltaïques sont proscrits.

- Matériaux
Il n'est pas utilisé de matériaux en contre emploi avec l'architecture et ceux de la construction existante. Les toitures sont couvertes en ardoises.

Article Nh.12- Stationnement des véhicules

Article non réglementé.

Article Nh.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

1) Espaces Boisés :

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer conformément aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
Dans les espaces boisés classés ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

Pour le reste, le propriétaire sera tenu d'entretenir les autres haies ou sujets isolés et en particulier remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement devront faire l'objet d'une autorisation et ne devront pas compromettre le caractère des lieux.

2)Dispositions diverses :

Les cheminements seront traités dans l'esprit du bocage.
Les plantations nouvelles seront faites pour conforter les variétés existantes.
La continuité des haies et leur maillage est demandée pour répondre aux équilibres écologiques.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article Nh.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

ZONE NP

La zone NP est essentiellement appuyée sur la Vallée du Blosne en continuité avec le site de la Prévalaye sur Rennes.

Situé en zone inondable, ce secteur est caractérisé par un fond de vallée plat dont le faible écoulement contribue à la constitution de ce paysage. Le territoire s'articule autour du ruisseau du Blosne et des anciens bras.

On y relève la présence de prairies humides, de mares, de haies bocagères remarquables qui donnent au secteur une qualité de paysage et assurent des écosystèmes singuliers[3].

Ce site, directement en relation au tissu urbain, est propice à la création d'un parc urbain et paysager. Il accueille en partie Est de la RD 177 les jardins familiaux dits de la Basse Chevrolais.

D'autre part, cette zone située sur le bassin versant du Blosne reçoit des dispositifs d'assainissement en eaux pluviales et en eaux usées. Les prairies humides en période de crue servent de bassins d'expansion de la Vilaine.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article NP.1- Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1) Les constructions de toute nature sont interdites sauf celles prévues à l'article 2.

2) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sauf ceux prévus à l'article 2.

3) Les installations classées de toute nature.

4) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article NP.2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

1) L'aménagement de l'existant sans changement de destination,

2) les constructions en relation avec l'équipement de la zone à usage de parc,

3) Les constructions et ouvrages particuliers s'ils servent l'infrastructure de la zone en relation avec les aires de jeux, de loisirs, sportives, de plein air, ou en relation avec

[3] *Annexe « Inventaire des milieux naturels"*

les jardins familiaux communaux sous condition qu'elles ne dénaturent pas le caractère du site,

4) Les installations de superstructures nécessaires au service public en lien avec le secteur,

5) Un abri de jardin par terrain d'une d'emprise au sol de 15 m² maximum,

7) Des constructions, de type abris ou station, en lien avec une exploitation pédagogique ou scientifique des milieux, ou nécessaires à une éventuelle pratique en relation avec la pêche et la chasse, à condition d'être intégrées et de ne pas dénaturer le site,

8) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.

9) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

10) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

Articles NP.3 - Accès et voirie

Article non réglementé.

Articles NP.4 - Desserte par les réseaux

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Articles NP.5 - Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article NP.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, pistes et aires de manœuvre et réseaux divers

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 m.

Article NP.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

Article NP.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance minimale telle que L=H/2.

Article NP.9 – Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut dépasser 5% de la surface du terrain.

Article NP.10 – Hauteur des constructions

La hauteur des abris de jardin ne pourra excéder 2,60 mètres.

Article NP.11- Clôtures - Aspect extérieur

1) Clôtures

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins,d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 1.80 m maximum dont le linéaire cumulé n'excédera pas le tiers du linéaire de l'ensemble des limites séparatives du terrain.

Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

Les clôtures réalisées dans le périmètre du PPRi doivent tenir compte des prescriptions relatives au bon écoulement des eaux.

2) Aspect extérieur

Les constructions nouvelles autorisées en article 2 seront réalisées en bois.

Article NP.12- Stationnement des véhicules

Des unités non contiguës de stationnement de 5 places sont autorisées en lien avec les usages du site à condition de s'intégrer au secteur.

Les stationnements nécessaires aux superstructures publiques peuvent être autorisés.

Article NP.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

1) Espaces Boisés :

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer conformément aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
Dans les espaces boisés classés ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

Pour le reste, le propriétaire sera tenu d'entretenir les autres haies ou sujets isolés et en particulier remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement devront faire l'objet d'une autorisation et ne devront pas compromettre le caractère des lieux.

2)Dispositions diverses :

Les cheminements seront traités dans l'esprit du bocage.

Les plantations nouvelles seront faites pour conforter les variétés existantes.

La continuité des haies et leur maillage est demandée pour répondre aux équilibres écologiques.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article NP.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé