

SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE.....	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC	16
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	27
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	40
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	48
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	54
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ	68
SOUS-CHAPITRE II-1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ _A	71
SOUS-CHAPITRE II-2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ _E	93
SOUS-CHAPITRE II-3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ _N	99
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	103
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	109
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	110
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES....	117
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	118

ANNEXE – ATLAS DU BATI ANCIEN

SBO/01018_reglement/24.11.03

NOTE LIMINAIRE

1. LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux non collectifs.

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur maximum des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur - clôtures.

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

La section I définit ce qui est admis ou interdit dans la zone.

La section II définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section III définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement arrêtées par la Commune.

2. LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans le cas des zones U.A., U.C. et U.E., pour les lotissements de plus de 10 ans pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire aux règles du lotissement que dans le cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du PLU.

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

3. OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération dont le demandeur d'autorisation est unique et qui porte sur un ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain, en une ou plusieurs tranches, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement,
- le COS s'applique au terrain de l'opération.

4. UNITE FONCIERE

Pour l'application des articles 8 des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant l'ensemble des parcelles appartenant à une même propriété non séparée par une emprise privée ou publique :

- soit le terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération groupée,
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

5. LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- 5.1. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.
- 5.2. La surface du terrain est comptée comme dit au 7.2. ci-après.
- 5.3. Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau naturel environnant.
- 5.4. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure et aux parcs de stationnement public.
- 5.5. Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain. L'emprise maximale sur chaque lot étant ensuite déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement).
Pour les opérations groupées, le coefficient d'emprise au sol est déterminé globalement, ainsi qu'il est dit à l'article 3 ci-avant.

6. LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures. Celles-ci s'inscrivent à l'intérieur d'un volume défini par un plan à **45°** à partir de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit, à l'exception des pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Par exception, certains articles font référence à la hauteur absolue, qui s'entend calculée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Dans le cas d'immeuble terrasse et de bâtiment industriel, la hauteur est comptée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Est considérée comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 2 mètres des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Lorsqu'elle est autorisée, elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

7. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- 7.1. Le COS détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

7.2. Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

7.3. La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel et commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole, ainsi que des surfaces des serres de production,
- e) (D n°88.1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a), b), c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

7.4. Le COS n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

9. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme en terrains classés EBC.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés EBC figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions des articles R 130.1 à R 130.15 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.

10. LA ZONE INONDABLE

Des secteurs inondables sont figurés au plan conformément à la légende. L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont compris à certaines prescriptions particulières.

11. LES ZONES HUMIDES

Les zones humides et les cours d'eau sont principalement localisés dans les zones naturelles protégées (zones N), ils sont représentés sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. "Vilaine" approuvé par arrêté préfectoral du 1er avril 2003 .

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ou entraîner leur dégradation est strictement interdite, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc. La commune de Châteaugiron est concernée par le PPRI Bassin de la Seiche et l'Isle: se référer au plans et aux dossiers joints en annexes du PLU.

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 PLU 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

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme (texte communément appelé Règlement National d'Urbanisme), à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R. 111-2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111-3-2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges 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 - 35044 RENNES cedex - Tél : 99.84.59.00).

Art. R. 111-4 selon lequel le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également être refusé 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R. 111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des prescriptions de l'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-15 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par le décret, et notamment des dispositions d'un Schéma Directeur intéressant les agglomérations nouvelles approuvé avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

Art. R. 111-21 (D. n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les articles suivants du Code de l'Environnement restent applicables nonobstant les dispositions de ce PLU :

Art. L. 111-9 et L.111-10 un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés).

Art. L. 421-4 Le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme appelé ci-après :

"Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés".

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

3.1. Les "zones de protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager" (Z.P.P.A.U.P.) qui constituent une servitude établie en application de l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont annexées au PLU.

3.2. Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles s'applique le permis de démolir.

3.3. Dans les secteurs de site archéologique, toute demande d'autorisation de lotir, de permis de construire ou de permis de démolir sur ces parcelles devra être transmise au Préfet du département, en application du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. De la même façon, les travaux soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.442.3.1 du Code de l'Urbanisme, les travaux sur monuments historiques classés dispensés d'autorisation d'urbanisme, ainsi que les travaux, aménagements et ouvrages soumis à étude d'impact et non soumis à une autorisation individuelle (ex : ZAC), devront faire l'objet d'une déclaration auprès du Préfet de Région.

3.4. Les servitudes d'utilité publique affectent l'utilisation du sol définie en annexe.

3.5. Les lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues (L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme).

3.6. 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.

4 - L'obtention d'un permis de démolir est obligatoire pour toute construction :

- située dans la ZPPAUP,
- répertoriée au titre de l'article L.123.1.7) du Code de l'Urbanisme comme élément du patrimoine communal.

Article 3. Division du territoire en zones et autres informations figurant sur le plan de zonage

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) la zone centrale UC délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices UC1 et UC2,
- b) la zone d'extension UE délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UE,
- c) la zone d'activités UA délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices UAa et UAb,
- d) la zone de loisirs UL délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UL.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) la zone d'extension à court terme 1 AU délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices 1 AUB et 1 AUE,
- b) la zone d'extension à moyen terme et long terme 2 AU délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices 2 AUa, 2 AUE et 2 AUX.

3. La zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, est la zone A.

4. Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V délimitées au plan par un tireté et repérées par les indices Ne et Nv.

5. Les secteurs susceptibles d'être touchés par des inondations sont figurés au plan par une trame spécifique.

- 1. Toute construction nouvelle y est interdite, de même que les sous-sols et les remblais.
- 2. Les murs de clôture peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne gênent pas le libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.
- 3. Dans le cas d'extensions, améliorations ou surélévations, celles-ci seront autorisées sous réserve que :
 - les travaux ne permettent pas de création de logement nouveau,
 - un niveau refuge d'au moins 20 m² à l'abri des plus hautes eaux connues soit prévu ou existe,
 - l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

- la face inférieure des planchers des pièces habitables soit établie à une cote supérieure d'au moins trente centimètres (30 cm) à la cote des plus hautes eaux connues ; les parties des locaux situées au-dessous des plus hautes eaux ne doivent contenir aucun compteur à eau, gaz ou électricité, ni aucune installation des chaudières, moteurs, machines fixes dont les détériorations en cas d'inondations pourraient créer une situation dangereuse.

6. Les espaces classés par le plan comme boisés à conserver, à protéger ou à créer font l'objet de dispositions spéciales. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds (cf. art. L.130.1 du Code de l'Urbanisme synthétisé en partie 9 de la note liminaire ci-avant).

7. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts font l'objet de dispositions spéciales. Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

8. Les schémas d'organisation interne et les accès des zones d'urbanisation futures sont représentés au plan par des tiretés et des pointes de flèche.

9. En vertu de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme et des volontés communales et départementales, les reculs par rapport à l'axe des voies figurent au plan en tiretés avec la distance mentionnée. Toute construction et installation est interdite dans ces bandes de recul, exceptés (et lorsque les articles 1 et 2 ne s'y opposent pas) :

- l'aménagement et la remise en état des constructions existantes ainsi que les extensions et bâtiments annexes isolés implantés à moins de 10 mètres du bâtiment principal ; toutefois, excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (services techniques, déchetterie ..., les extensions et annexes isolées devront respecter le recul existant déjà,
- les reconstructions après sinistre ne respectant pas le corps de règle des articles 3 à 14 sous réserve du respect des volumes initiaux,
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations services, aires de repos...).
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routière (exploitation, services de secours...).
- les réseaux d'intérêt public et leur support,
- les clôtures,
- les bassins d'orage.

10. Les éléments paysagers et de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L. 123.1 7° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers à protéger sont des haies dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, esthétiques... Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à une autorisation préalable aux travaux de destruction. Les haies pourront

par exemple être détruites sur quelques mètres en cas de projet d'infrastructure routière (voirie et aménagements cyclables) ou piétonnes (chemins).

Les éléments du patrimoine bâtis sont des constructions existantes, le plus souvent en pierres, et assimilables à des éléments du patrimoine communal. Les travaux de démolition de ces bâtiments devront également faire l'objet d'une autorisation préalable aux travaux de démolition. Ces éléments font également l'objet d'interdictions et de prescriptions inscrites dans le document annexé au présent règlement, à savoir l'"Atlas du bâti ancien".

Toute construction aux approches de ce patrimoine devra assurer sa mise en valeur et la conservation des perspectives majeures.

11. Les plantations à réaliser concernent des espaces verts à planter, introduits afin de limiter les conflits entre des secteurs de nature différente ou pour offrir un espace de verdure à une zone. Elles sont représentées par de petits cercles.

12. Les cheminements à préserver sont représentés par un pointillé.

13. Les sites archéologiques sont représentés par une étoile (cf. ci-avant en page 8 art. R.111.3.2).

Article 4. Adaptations

4.1. Adaptations mineures

Les adaptations mineures qui se révéleraient nécessaires sont décidées par l'autorité compétente. Elles supposent outre le faible dépassement de la norme, un motif résultant de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

4.2. Equipements publics d'infrastructure

Pour permettre la réalisation d'équipements publics d'infrastructure primaire (ex : pylône), il pourra être fait exception aux règles de hauteur et de prospect prévues aux articles 6, 7 et 8 et 10 du règlement des différentes zones.

Sous réserve du respect des articles 7 et 10 du règlement des zones, il pourra être fait exception des autres dispositions pour permettre la réalisation d'équipements nécessaires au fonctionnement des différents réseaux urbains.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

4.3. Bâtiments à usage collectif et d'intérêt public

En dehors de la ZPPAUP, quelle que soit la zone sur laquelle ils sont implantés, les bâtiments à usage collectif et d'intérêt public suivants :

- équipements scolaires, socio-éducatifs, sportifs, hospitaliers, culturels ou administratifs.

Ne sont pas soumis aux règles édictées par les articles 9, 10, 13 et 14 du règlement.

Article 5. Sinistres

Le présent règlement se substitue à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme en matière de sinistre.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine comprenant le centre traditionnel de l'agglomération, ainsi que les secteurs où le développement des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat spécialisé), et du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

La construction y est possible dans le respect de l'alignement et de l'épannelage général de la rue.

Des hauteurs plus importantes seront acceptées en secteur UC 1 qu'en secteur UC 2.

Le secteur UC1 est compris en quasi-totalité à l'intérieur du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.). Tout projet (construction, aménagement, rénovation,...) devra respecter le présent règlement de PLU, ainsi que les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. jointes en annexe du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 1 –Occupations et utilisations du sol interdites

- 1. Les entrepôts**
- 2. Les constructions à usage d'activités agricoles**
- 3. Parmi les installations et travaux divers :** les affouillements et exhaussements de sols (art. R 422.2 § C), lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.
- 4. Les exploitations de carrières**
- 5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.**
- 6. Les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 7. Les établissements et 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'habitations.

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations, dont la création est interdite dans la présente zone, ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
2. Toute construction en zone inondable peut être interdite ou soumise à prescriptions en vertu des dispositions du titre I – article 3 – alinéa 5 du présent règlement.
3. Les reconstructions après sinistre ne respectant pas le corps de règle des articles 3 à 14 peuvent être autorisées sous réserve du respect des volumes initiaux.
4. Tous travaux sur un site archéologique sont soumis à la consultation de certains services (cf dispositions du titre I – article 2 – alinéa 3.3. du présent règlement).
5. Chemins à préserver ou à créer : toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver figurant aux documents graphiques et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande figurant au PADD.
6. Bâtiments du XIXème siècle ou antérieurs au XIXème siècle : ils sont à conserver et à restaurer.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 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. **Lorsque les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 50 m se termineront en impasse**, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
4. **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.

5. Le **nombre d'accès** sur les voies publiques **peut être limité** dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
6. Des **aménagements cyclables ou piétonniers** pourront être exigés.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le rejet devra obligatoirement se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, et ceci par des dispositifs appropriés. En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

3. **Les nouvelles lignes de distribution** de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
4. **Un local déchets** sera exigé dans le cadre de la construction ou de l'aménagement de logements collectifs, et pourra l'être dans le cadre d'opérations d'ensemble. Son implantation pourra être imposée sur le site le plus approprié pour rendre optimiser les conditions de desserte, notamment dans le cadre des opérations d'ensemble et des voies en impasse.

Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières

Les constructions, hors bâtiments annexes de type abri de jardin lorsqu'ils sont détachés de la construction principale, se feront à l'alignement. Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire et non habitable, accolés ou détachés de la construction principale.

Toutefois, une implantation en recul pourra être autorisée pour les deux cas suivants :

- avec un recul d'au moins 5 mètres,
- ou avec le même recul que celui d'immeubles contigus construits en retrait de l'alignement,

Ces deux types d'implantation pourront n'être autorisés que sous réserve de réaliser un mur de clôture de grande taille en limite sur voie, afin de ne pas rompre l'effet d'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...).

De plus, tout projet de construction, de rénovation ou d'aménagement concernant un secteur inclus dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager devra respecter les prescriptions qu'elle impose et qui sont jointes en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme.

2. Autres emprises publiques

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public...), les règles d'implantation des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

3. Réseaux divers

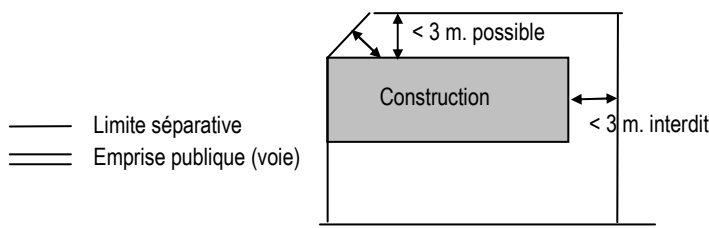
En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

Toutefois, cette distance minimale de 3 mètres pourra être réduite :

- pour les constructions d'un seul niveau et qui s'implantent déjà sur une autre limite séparative (sauf s'il s'agit de la limite opposée) :



- avec le même recul que celui d'immeubles contigus lorsque ce dernier est moindre.

Une distance différente pourra être exigée pour tout projet situé en ZPPAUP pour permettre :

- un recul d'1 mètre pour la préservation et la mise en valeur d'un bâtiment patrimonial,
- un recul d'1,50 mètre pour la conservation ou la création d'une venelle.

En outre, au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, si la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne devra pas être supérieure à 2,50 mètres (4 mètres s'il s'agit d'un mur pignon).

Les bâtiments annexes de type abri de jardin, lorsqu'ils sont détachés de la construction principale, devront être implantés à l'arrière de celle-ci (à l'opposé de la limite comportant l'accès à la parcelle), en limite séparative ou en retrait de 1 à 2 m de cette limite séparative.

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

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UC 9 –Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments annexes de type abri de jardin ne devra pas excéder 12 m² plus 4 m² en auvent (bois, vélos).

Article UC 10 – Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur maximale

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

	UC1	UC2
Nombre d'étages droits	R+2*	R+1*
Hauteur maximale à l'égout du toit	9 m	7 m

* + comble ou attique éventuellement

La construction principale devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par un plan à 45° à partir de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

La hauteur des bâtiments annexes de type abri de jardin ne devra pas excéder 2,30 m au point le plus haut.

2. Cas particuliers

Une tolérance de 10 % supplémentaires est admise lorsque la hauteur ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments, il pourra être autorisé ou imposé un léger dépassement de hauteur pour des motifs d'architecture.

Dans le cas d'immeubles contigus, il pourra être autorisé la construction à même hauteur à l'égout du toit et au faîtage que l'immeuble existant.

De plus, tout projet de construction, de rénovation ou d'aménagement concernant un secteur inclus dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager devra respecter les prescriptions qu'elle impose et qui sont jointes en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme.

Une tolérance particulière pourra être autorisée ou imposée pour des motifs d'architecture et de manière ponctuelle sur des constructions ayant un linéaire sur une rue supérieur à 30 mètres. La différence d'altitude pourra être au maximum de 1,50 mètre.

Article UC 11 – Aspect extérieur - clôtures

1. Généralités

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

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc).

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

De plus, tout projet de construction, de rénovation ou d'aménagement concernant un secteur inclus dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager devra respecter les prescriptions qu'elle impose et qui sont jointes en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme.

2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures pré-existantes de qualité, tels que les murs et murets de pierre, seront conservées et entretenues.

Le blanc est interdit sauf pour les floraisons des végétaux.

La fixation sur les dispositifs à claire-voie de matériaux dans le but d'obtenir un effet brise-vue est interdite pour les clôtures donnant sur un espace public.

L'emploi de béton basique sous forme de lisses, plaques et poteaux est interdit.

La réalisation de murets en escalier est interdite, la tête de mur devra suivre la pente de la voie publique.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes mélangés (haies libres...).

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions sur le traitement des clôtures et à la liste de végétaux, en annexes du présent règlement, qui explicitent et complètent les règles suivantes.

Les clôtures (autres qu'en zone inondable) seront réalisées de la manière suivante :

Pour les clôtures donnant sur le domaine public :

Les hauteurs de clôture se mesurent depuis l'espace public.

- **Mur en pierre, sans hauteur maximale.**
- **Mur découpé en partie haute en créneaux, d'une hauteur totale maximale de 2 m.** Ce mur sera en pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit de teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée.
La longueur totale de parties vides représentera un minimum de 50 % de la longueur de clôture réalisée. Une partie pleine présentera une longueur maximale de 4 m.
Des végétaux devront apparaître dans les parties vides, sans dépasser la tête du mur.
- **Muret d'une hauteur maximale de 1 m.** Ce muret sera en pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. Il sera recouvert d'une couverture. Des arbustes, d'une hauteur maximale de 2 m, pourront être plantés à l'arrière (coté espace privé).
- **Mur bahut (mur bas surmonté d'un ouvrage) d'une hauteur maximale de 2 m.** Le mur bas sera en pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. Il sera recouvert d'une couverture.
L'ouvrage surmontant le mur bas sera à claire-voie, plein ou composé de parties pleines en alternance avec des dispositifs à claire-voie.
Cet ouvrage sera en acier, aluminium, fonte ou fer forgé. L'utilisation de grillage (souple ou en panneau) est interdite.
Des arbustes, d'une hauteur maximale de 2 m, pourront être plantés derrière les dispositifs à claire-voie. S'il s'agit de plantes grimpantes, elles pourront être plantées à l'avant (côté espace public) mais la clôture devra être implantée en recul de la limite publique et ce recul devra être soigné.
- **Haie d'une hauteur maximale de 2 m, en limite d'un espace public autre qu'une rue.**
La haie sera éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie placé à l'arrière de celle-ci (côté espace privé) constitué d'une grille ou d'un grillage. La haie et la clôture ne dépasseront pas la hauteur de 2 m.

Lorsque le terrain de la construction est surélevé par rapport au domaine public, la hauteur des arbustes plantés à l'arrière du mur (côté espace privé) pourra dépasser la hauteur de 2 m par rapport au domaine public mais ne dépassera pas la hauteur de 1m50 mesurée au pied des végétaux. Un grillage pourra être posé derrière cette haie, d'une hauteur maximale de 1m05 (mesurée au ras du grillage). Les arbustes peuvent être remplacés par des plantes grimpantes, mais le support (d'une hauteur maximale de 1m05) placé à l'arrière devra posséder la solidité nécessaire et adaptée au choix du végétal afin d'éviter tout effet d'affaissement.

Pour les clôtures en limites séparatives (entre deux propriétés privées) :

- **Haie mitoyenne, d'une hauteur maximale de 2 m.**

- **Dispositif à claire-voie (laissant passer le jour), d'une hauteur maximale de 2 m.** Il sera composé d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois/bois composite. Il pourra être doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 2m, plantée sur l'espace privé.
- **D'un muret, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble, d'une hauteur maximale de 2 m.** Le dispositif à claire-voie sera composé d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois/bois composite. Il pourra être accompagné de plantes grimpantes ou d'une haie d'une hauteur maximale de 2m.
- **Pour les constructions implantées en limite séparative, un dispositif brise-vue peut être mis en place, d'une hauteur de 2 m et d'une longueur de 4 m maximale,** dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit de la teinte de la construction principale ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou de teintes sombres.

Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

Les hauteurs de clôture mentionnées ci-dessus seront mesurées depuis le niveau le plus haut des terrains qu'elles séparent.

Tout autre type de clôture est interdit.

3 Bâtiments annexes de type abri de jardin

Les bâtiments annexes de type abri de jardin seront maçonnés enduits de la teinte de la construction principale ou, en bois aspect naturel ou dans des tons sombres, ou en métal dans des tons sombres.

Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

Les toitures des bâtiments annexes de type abri de jardins seront de trois types :

- Soit toitures à deux pentes égales avec un maximum de 30% (par rapport à l'horizontale),
- Soit toitures terrasses,
- Soit toitures à pente unique.

Article UC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques. Il sera apprécié suivant les normes suivantes :

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière.

Les logements locatifs sociaux ne pourront se voir imposer plus d'une place par logement.

2. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics)

Une place affectée au stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3. Pour les établissements commerciaux, de restauration et d'hôtellerie

Aucune place de stationnement ne sera exigée.

4. Pour les établissements d'enseignement

4.1 – Etablissement du premier degré

Une place de stationnement par classe.

4.2 – Etablissements du second degré

Deux places de stationnement par classe.

5. Pour les constructions destinées à d'autres usages (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacle, culte, etc.), le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

6. Modalités d'application

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

7. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L 421.3 du Code de l'urbanisme.

8. Il pourra être exigé l'intégration d'un local deux-roues au projet.

Article UC 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

1. Lorsque la parcelle aura une superficie supérieure à 200 m², les constructeurs devront réaliser sur l'unité foncière, des espaces verts sur une surface minimale équivalente à 15 % de la superficie excédant 200 m². Toutefois, à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P., cet aménagement pourra être réalisé sur une surface moindre, ou ne pas être réalisé, lorsque la configuration du site le requiert, sous réserve de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3. **Il sera exigé** un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement où l'extension de l'agglomération en ordre discontinu se réalise sur les parcelles existantes suivant les règles propres aux différents secteurs de la zone.

Une partie de la zone UE est comprise à l'intérieur de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.). Sur cette partie, tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le présent règlement de P.L.U., ainsi que les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. jointes en annexe au P.L.U.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 1. Les entrepôts**
- 2. Les constructions à usage d'activités agricoles**
- 3. Parmi les installations et travaux divers** : les affouillements et exhaussements de sols (art. R 422.2 § C), lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.
- 4. Les exploitations de carrières.**
- 5. Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à autorisation.
- 6. Les établissements et 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.

Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. les campings et l'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création est interdite dans la présente zone, ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
2. Les reconstructions après sinistre ne respectant pas le corps de règle des articles 3 à 14 peuvent être autorisées sous réserve du respect des volumes initiaux.
3. Chemins à préserver ou à créer : toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver figurant aux documents graphiques et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande figurant au PADD.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 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. A cet effet, les voies nouvelles automobiles devront avoir une largeur d'emprise minimale de 6,50 mètres.

D'autres caractéristiques de voie (par exemple une largeur moindre dans le cas de sens uniques ou pour la desserte d'ensembles constitués de 3 logements au plus) peuvent être acceptées, notamment dans les lotissements et ensembles d'habitations si elles répondent à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie empruntée par les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...).

3. **Lorsque les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse**, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
4. **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.

5. Le **nombre d'accès** sur les voies publiques **peut être limité** dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les modalités d'accès aux voies départementales devront faire l'objet de l'accord du Conseil Général.
6. Des **aménagements cyclables ou piétonniers** pourront être exigés.

Article UE 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1 – Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en cas de difficulté technique générant un coût trop important (recours obligatoire à une pompe de refoulement pour une seule parcelle par exemple), les extensions et surélévations des constructions existantes seront autorisées en maintenant le dispositif d'assainissement non collectif (ou en le créant s'il n'existe pas encore ; le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol ; le pétitionnaire devra alors réaliser une expertise géologique visant à pouvoir mettre en place un dispositif adapté).

2.2 – Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le rejet devra obligatoirement se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, et ceci par des dispositifs appropriés. En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

3. **Les nouvelles lignes de distribution** de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
4. **Un local déchets** sera exigé dans le cadre de la construction ou de l'aménagement de logements collectifs, et pourra l'être dans le cadre d'opérations d'ensemble. Son implantation pourra être imposée sur le site le plus approprié pour rendre optimiser les conditions de desserte, notamment dans le cadre des opérations d'ensemble et des voies en impasse.

Article UE 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de la limite d'emprise des voies routières publiques ou privées. Des reculs minimums différents, figurant au document graphique (plan de zonage), devront être respectés, dans les conditions précisées dans les dispositions du titre I – article 3 – alinéa 9 du présent règlement.

Pour les ensembles de constructions groupées ou d'habitat collectif, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies, d'au moins 1 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas de reconstruction après sinistre ou pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue existante ou à créer, notamment le long des entrées de ville, dès lors qu'elles ne compromettent pas la sécurité routière.

Les aménagements des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisés, de même que les extensions dans le prolongement de celles-ci, dès lors qu'elles ne réduisent pas la distance existante par rapport à la voie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...).

De plus, tout projet de construction, de rénovation ou d'aménagement concernant un secteur inclus dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager devra respecter les prescriptions qu'elle impose et qui sont jointes en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme.

2. Autres emprises publiques

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public...), les règles d'implantation des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

3. Réseaux divers

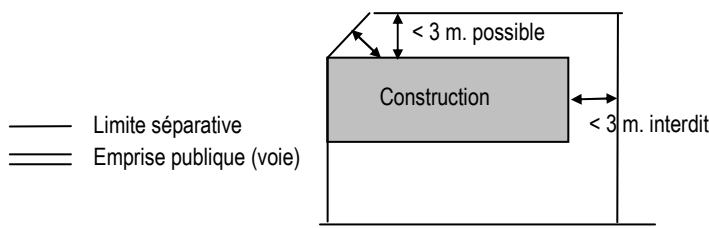
En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

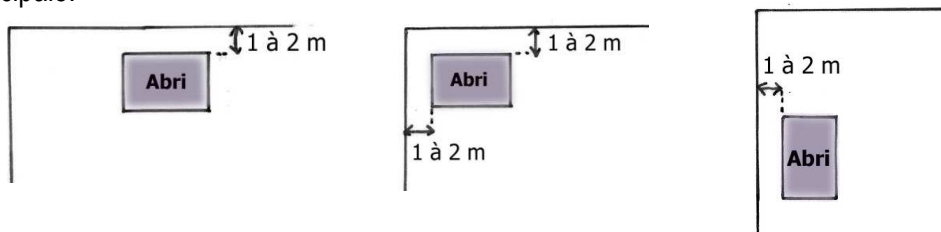
Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

Toutefois, cette distance minimale de 3 mètres pourra être réduite :

- pour les constructions d'un seul niveau et qui s'implantent déjà sur une autre limite séparative (sauf s'il s'agit de la limite opposée) :



- avec le même recul que celui d'immeubles contigus lorsque ce dernier est moindre.
- pour les bâtiments annexes de type abri de jardin, lorsqu'ils sont détachés de la construction principale, devront être implantés à l'arrière de celle-ci (à l'opposé de la limite comportant l'accès à la parcelle), en retrait de 1 à 2 m d'une (ou des) limite(s) séparative(s). En aucun cas, ils ne pourront être accolés à une limite. Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire et non habitable, accolés ou détachés de la construction principale.



En outre, au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, si la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne devra pas être supérieure à 2,50 mètres (4 mètres s'il s'agit d'un mur pignon).

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

Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments annexes de type abri de jardin ne devra pas excéder 12 m² plus 4 m² en auvent (bois, vélos).

Article UE 10 – Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres, soit R+1 (+ combles ou attique éventuellement).

La construction principale devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par un plan à 45° à partir de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

La hauteur des bâtiments annexes de type abri de jardin ne devra pas excéder 2,30 m au point le plus haut.

2. Cas particuliers

Une tolérance de 10 % supplémentaires est admise lorsque la hauteur, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments existants, il pourra être autorisé ou imposé un léger dépassement de hauteur pour des motifs d'architecture.

Dans le cas d'immeubles contigus, il pourra être autorisé la construction à même hauteur à l'égout du toit et au faîtage que l'immeuble existant.

De plus, tout projet de construction, de rénovation ou d'aménagement concernant un secteur inclus dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager devra respecter les prescriptions qu'elle impose et qui sont jointes en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article UE 11 – Aspect extérieur - clôtures

1. Généralités

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

lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc).

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

De plus, tout projet de construction, de rénovation ou d'aménagement concernant un secteur inclus dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager devra respecter les prescriptions qu'elle impose et qui sont jointes en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme.

2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures pré-existantes de qualité, tels que les murs et murets de pierre, seront conservées et entretenues.

Le blanc est interdit sauf pour les floraisons des végétaux.

La fixation sur les dispositifs à claire-voie de matériaux dans le but d'obtenir un effet brise-vue est interdite pour les clôtures donnant sur un espace public.

L'emploi de béton basique sous forme de lisses, plaques et poteaux est interdit.

La réalisation de murets en escalier est interdite, la tête de mur devra suivre la pente de la voie publique.

Le bois utilisé en clôture sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions sur le traitement des clôtures et à la liste de végétaux, en annexes du présent règlement, qui explicitent et complètent les règles suivantes.

Les clôtures seront réalisées de la manière suivante :

Pour les clôtures donnant sur le domaine public :

Les hauteurs de clôture se mesurent depuis l'espace public.

- **Haie d'une hauteur maximale de 1m50.** Elle sera éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie placé à l'arrière de celle-ci (côté espace privé) constitué d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1m50.
- **Mur découpé en partie haute en créneaux, d'une hauteur totale maximale de 1m50.** Ce mur sera en pierre, ou aspect pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit de teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. La longueur totale de parties vides représentera un minimum de 50 % de la longueur de clôture réalisée. Une partie pleine présentera une longueur maximale de 4 m. Des végétaux devront apparaître dans les parties vides, sans dépasser la tête du mur.
- **Muret d'une hauteur maximale de 0,80 m.** Ce muret sera en pierre, ou aspect pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. Il sera recouvert d'une couvertine. Des arbustes, d'une hauteur maximale de 1m50, pourront être plantés à l'arrière (coté espace privé).
- **Mur bahut (mur bas surmonté d'un ouvrage) d'une hauteur maximale de 1m50.** Le mur bas sera en pierre, ou aspect pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. Il sera recouvert d'une couvertine. L'ouvrage surmontant le mur bas sera à claire-voie principalement. Des parties pleines pourront être créées en alternance avec ces dispositifs à claire-voie. Chaque partie pleine ne dépassera pas 4 m de longueur. L'ensemble des parties pleines représentera un maximum de 50 % de la longueur de la clôture. Cet ouvrage sera en bois, bois composite, acier, aluminium, fonte ou fer forgé. L'utilisation de grillage (souple ou en panneau) est interdite. Des végétaux devront apparaître dans les parties vides, sans dépasser la tête du mur. Des arbustes, d'une hauteur maximale de 1m50, pourront être plantés derrière les dispositifs à claire-voie. S'il s'agit de plantes grimpantes, elles pourront être plantées à l'avant (côté espace public) mais la clôture devra être implantée en recul de la limite publique et ce recul devra être soigné.
- **Clôture alternant minéral / bois et végétal d'une hauteur maximale de 1m50.** Elle sera composée de bandes minérales ou en bois en alternance avec des bandes végétales. Chaque bande minérale ou en bois ne dépassera pas 4 m de longueur. L'ensemble des bandes minérales ou en bois représentera un maximum de 50 % de la longueur de la clôture. Les bandes minérales ou en bois seront constituées de plaques de schiste ou dalles béton travaillées (plus hautes que larges), ou de bastaings bois posés à la verticale, ou de gabions (cages métalliques renfermant des pierres). Les bandes végétales seront composées d'arbustes.
- **Dans le prolongement de la façade avant de la construction (façade côté accès à la parcelle), d'un seul côté, un panneau brise-vue de 2 m de hauteur sur 2 m de longueur maximum pourra être mis en place.** Un second panneau, identique, pourra être posé en parallèle, en décroché, à l'arrière (vers le fond de lot) du premier panneau. Le panneau sera en bois, bois composite, acier, aluminium, fonte ou fer forgé, dans des tons sombres ou naturels pour le bois.

Lorsque le terrain de la construction est surélevé par rapport au domaine public, la hauteur des arbustes plantés à l'arrière du mur (côté espace privé) pourra dépasser la hauteur de 1m50 par rapport au domaine public mais ne dépassera pas la hauteur de 1m50 mesurée au pied des végétaux. Un grillage pourra être posé derrière cette haie, d'une hauteur maximale de 1m05 (mesurée au ras du grillage). Les arbustes peuvent être remplacés par des plantes grimpantes, mais le support (d'une hauteur maximale de 1m05) placé à l'arrière devra posséder la solidité nécessaire et adaptée au choix du végétal afin d'éviter tout effet d'affaissement.

Pour les clôtures en limites séparatives (entre deux propriétés privées) :

- **Haie mitoyenne, d'une hauteur maximale de 2 m.**
- **Dispositif à claire-voie, d'une hauteur maximale de 1m50 en façade avant de la construction et de 2 m en façade arrière de la construction.** Il sera composé d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois/bois composite. Il pourra être doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 2m.
- **Muret, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,** l'ensemble, d'une hauteur maximale de 1m50 en façade avant de la construction et de 2 m en façade arrière de la construction. Le dispositif à claire-voie sera composé d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois/bois composite. Il pourra être accompagné de plantes grimpantes ou d'une haie d'une hauteur maximale de 2m.
- **Pour les constructions implantées en limite séparative, un dispositif brise-vue peut être mis en place, d'une hauteur de 2 m et d'une longueur de 4 m maximale, dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite, vers le fond de lot.**
Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit de la teinte de la construction principale ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou dans des teintes sombres.

Les hauteurs de clôture mentionnées ci-dessus seront mesurées depuis le niveau le plus haut des terrains qu'elles séparent.

Tout autre type de clôture est interdit.

3 Bâtiments annexes de type abri de jardin

Les bâtiments annexes de type abri de jardin seront maçonnés enduits de la teinte de la construction principale ou, en bois aspect naturel ou dans des tons sombres, ou en métal dans des tons sombres.

Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

Les toitures des bâtiments annexes de type abri de jardins seront de trois types :

- Soit toitures à deux pentes égales avec un maximum de 30% (par rapport à l'horizontale),
- Soit toitures terrasses,
- Soit toitures à pente unique.

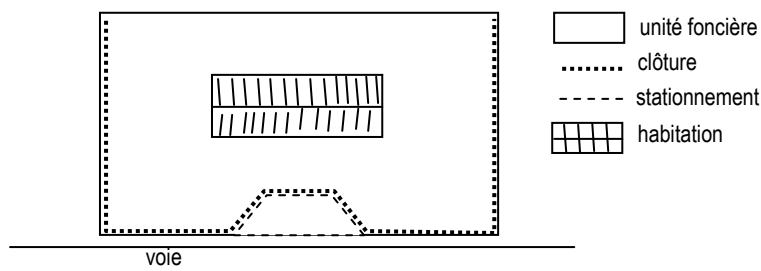
Article UE 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques. Il sera apprécié suivant les normes suivantes :

1 Pour les constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière. Dans le cas de lotissement, une place supplémentaire par logement sera exigée le long des chaussées ou dans des parkings.

Il pourra être exigé qu'une ou deux de ces places soient aménagées dans une enclave privative non close de l'unité foncière.



Les logements locatifs sociaux ne pourront se voir imposer plus d'une place par logement.

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

Une place affectée au stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 Pour les établissements commerciaux

3.1 – Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

3.2 – Hôtels et restaurants

Une place de stationnement pour 2 chambres ;

Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

4. Pour les établissements d'enseignement

4.1 – Etablissement du premier degré

Une place de stationnement par classe.

4.2 – Etablissements du second degré

Deux places de stationnement par classe.

5. Pour les constructions destinées à d'autres usages (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacle, culte, etc.), le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

6. Modalités d'application

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

7. **Les obligations définies** ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.
8. Il pourra être exigé l'intégration d'un **local deux-roues** au projet.

Article UE 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés

1. **Les constructeurs** devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40 % par rapport à la surface totale du terrain.
Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre haute tige par 200 m² de terrain.
Dans les reculs par rapport à l'alignement, tous les espaces non dédiés aux accès piétons ou véhicules devront être traités en espaces verts.
2. **Toute opération d'ensemble** (lotissement ou permis groupé) d'une superficie supérieure à 1 ha devra prévoir 10 % d'espaces plantés communs constituant un ou des ensembles d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.
3. **Des écrans boisés** seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
4. **Il sera exigé** un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
5. **Plantations d'alignement le long des voies de circulation** : les voies ayant une emprise d'au moins 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 20 mètres. Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent être plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 20 mètres.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 – Coefficient d'occupation du sol

La valeur du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixée à 0,4.

Toutefois, le COS peut être porté jusqu'à 0,75 lorsque le projet porte sur une construction entre deux bâtiments existants dans le but de respecter une hauteur identique ou lors de l'aménagement de locaux dans le volume des bâtiments existants.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, le COS est applicable sur la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition du COS par lot doit figurer dans les pièces contractuelles du dossier. En aucun cas, le COS ne pourra dépasser 0,60 par lot (éventuellement majoré pour les logements sociaux dans la limite de 20 % du COS autorisé : cf. art. L.127-1 du Code de l'Urbanisme). Cependant les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent indépendamment de cette densité par lot.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services) qui viennent en complément des zones d'habitation et qui, compte-tenu de leur nature, trouvent plus difficilement place au sein de ces dernières.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Le secteur UAa est destiné à l'accueil de commerces et services, le secteur UAb à l'accueil d'activités traditionnelles (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 1. Les constructions à usage direct d'activités agricoles¹.**
- 2. Les constructions à usage d'habitation** sauf celles visées à l'article UA 2.
- 3. Les activités artisanales, industrielles et d'entrepôt** en secteur UAa.
- 4. Les activités commerciales, hôtelières et de restauration** (excepté les commerces et restaurants liés à une activité artisanale présente sur le site) en secteur UAb.
- 5. Les terrains de camping** et de stationnement de caravanes.
- 6. Parmi les installations et travaux divers** : les affouillements et exhaussements de sols (art. R 422.2 § C), lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.
- 7. Les exploitations de carrières.**

¹ Sont considérées comme étant à usage indirect et donc autorisées, les activités agroalimentaires - hors production directe de l'activité agricole associée - ou les activités telles que le commerce, la construction, la location ou l'entrepôt de machines agricoles et de semences, engrais ...

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées 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,
 - et qu'elles soient intégrées dans un ensemble cohérent avec un bâtiment destiné à l'activité : forme similaire, contiguïté harmonieuse ou logement intérieur au bâtiment artisanal et industriel.
2. Les reconstructions après sinistre ne respectant pas le corps de règle des articles 3 à 14 peuvent être autorisées sous réserve du respect des volumes initiaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 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. A cet effet, les voies nouvelles automobiles devront avoir une largeur d'emprise minimale de 6,50 mètres.

D'autres caractéristiques de voie (par exemple une largeur moindre dans le cas de sens uniques) peuvent être acceptées, notamment dans les lotissements et ensembles d'habitations si elles répondent à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie empruntée par les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...).
3. **Lorsque les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse**, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
4. **Concernant les axes structurants et les accès**, leur localisation devra respecter au mieux les tracés indicatifs ("schémas sommaires d'organisation interne") figurant sur le plan de zonage.
5. **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.
6. Le **nombre d'accès** sur les voies publiques **peut être limité** dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

7. Des aménagements cyclables ou piétonniers pourront être exigés.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1 – Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

2.3 – Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le rejet devra obligatoirement se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, et ceci par des dispositifs appropriés. En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

3. **Les nouvelles lignes de distribution** de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
4. **Un local déchets** pourra être exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble. Son implantation pourra être imposée sur le site le plus approprié pour rendre optimiser les conditions de desserte, notamment dans le cadre des opérations d'ensemble et des voies en impasse.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de la limite d'emprise des voies routières publiques ou privées. Des reculs minimums différents, figurant au document graphique (plan de zonage), devront être respectés, dans les conditions précisées dans les dispositions du titre I – article 3 – alinéa 9 du présent règlement.

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...).

2. Autres emprises publiques

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public...), les règles d'implantation des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

3. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

Sur des terrains de largeur inférieure à 15 mètres, la construction sur limite séparative peut être autorisée sous réserve de réalisation des murs coupe-feu appropriés.

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

Article UA 8 – Implantation des constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :

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

Cet espace ne pourra être inférieur à 3 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...).

Article UA 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UA 10 – Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur maximale

Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 12 mètres. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations spéciales telles que cheminées, grues...

2. Cas particuliers

Une tolérance de 3 mètres supplémentaires est admise pour l'implantation d'éléments spécifiques tels que silos, rotatives d'imprimerie, chaufferie...

Article UA 11 – Aspect extérieur - clôtures

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

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc).

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la région.

Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques. Il sera apprécié suivant les normes suivantes :

1. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

Une place affectée au stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2. Pour les établissements industriels

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de 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 les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

3. Pour les établissements commerciaux

3.1 – Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

3.2 – Hôtels et restaurants

Une place de stationnement pour 2 chambres ;

Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

4. Pour les constructions destinées à d'autres usages (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacle, culte, etc.), le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

5. Modalités d'application

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

6. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

7. Il pourra être exigé l'intégration d'un local deux-roues au projet.

Article UA 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface totale du terrain.

Les surfaces non construites devront être plantées à raison d'un arbre haute tige par 100 m² de terrain.

Dans les reculs par rapport à l'alignement, tous les espaces non dédiés aux accès piétons ou véhicules, devront être traités en espaces verts.

Il pourra être imposé que des plantations soient réalisées en forme d'écrans, autour des opérations d'ensemble ou des terrains.

2. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3. En outre, des écrans boisés d'arbres de haute tige devront être plantés sur les sites repérés comme tels sur le plan de zonage (plantations à réaliser), afin de limiter l'impact visuel, voire auditif, des constructions.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

La valeur du Coefficient d'Occupation des Sols est fixée à 0,8.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL constitue un espace naturel peu équipé affecté aux sports et aux activités culturelles et de loisirs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 1. Les constructions et installations de toute nature**, sauf celles liées aux activités de sports, socioculturelles ou de loisirs.
- 2. Parmi les installations et travaux divers** : les affouillements et exhaussements de sols (art. R 422.2 § C), lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.
- 4. Le stationnement des caravanes et le camping.**
- 5. Les exploitations de carrières.**
- 6. Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à déclaration ou autorisation.

Article UL 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1.** Les constructions seront admises sous réserve d'une recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant.
- 2.** Les reconstructions après sinistre ne respectant pas le corps de règle des articles 3 à 14 peuvent être autorisées sous réserve du respect des volumes initiaux.
- 3.** Chemins à préserver ou à créer figurant au plan de zonage : toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.
- 4.** La réalisation des travaux et ouvrages connexes (y compris affouillements et exhaussements) liés à la réalisation de la voie de contournement sud est de Châteaugiron (section RD 92-RD 463) est autorisée sous réserve d'une prise en compte de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UL 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. **Lorsque les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse**, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
4. **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.
6. Le **nombre d'accès** sur les voies publiques **peut être limité** dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
6. Des **aménagements cyclables ou piétonniers** pourront être exigés.

Article UL 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admis. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol (le pétitionnaire devra alors réaliser une expertise géologique visant à pouvoir mettre en place un dispositif adapté).

2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le rejet devra obligatoirement se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, et ceci par des dispositifs appropriés. En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

3. **Les nouvelles lignes de distribution** de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
4. **Un local déchets** pourra être exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble. Son implantation pourra être imposée sur le site le plus approprié pour rendre optimiser les conditions de desserte, notamment dans le cadre des opérations d'ensemble et des voies en impasse.

Article UL 5 – Caractéristiques des terrains

En cas de recours à un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, la surface du terrain devra être adaptée aux caractéristiques du dispositif en question.

Article UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de la limite d'emprise des voies routières publiques ou privées.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...).

2. Autres emprises publiques

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public...), les règles d'implantation des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

3. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Article UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3m.

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

Article UL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 10 – Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur maximale

Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 12 mètres. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations spéciales telles que cheminées, grues...

2. Cas particuliers

Une tolérance de 3 mètres supplémentaires est admise pour l'implantation d'éléments spécifiques tels que chaufferie.

Article UL 11 –Aspect extérieur - clôtures

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

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc).

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Article UL 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Article UL 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

1. **Les constructeurs** devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 15 % par rapport à la surface totale du terrain.
Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre haute tige par 200 m² de terrain.
2. **Des écrans boisés** seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
3. **Il sera exigé** un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE 1 AU

La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme. Les secteurs 1 AUe sont destinés à recevoir majoritairement de l'habitat, les secteurs 1 AUb à accueillir majoritairement des activités, le secteur 1 AUd à recevoir des équipements collectifs, les secteurs 1AUa sont destinés à accueillir majoritairement des activités commerciales.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensembles permettant un développement rationnel et harmonieux de l'agglomération. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Les règles de construction applicables aux différentes zones 1 AU portées au plan correspondent essentiellement à celles des zones urbaines affectées du même indice.

Des principes d'aménagement sont également édictés par les Orientations d'aménagement (document n° 2b du présent dossier de PLU).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute construction, installation ou travaux qui ne respecterait pas les principes édictés par les Orientations d'aménagement.

2. Les constructions à usage d'activités agricoles (toutefois, celles indirectement liées à l'activité agricole sont autorisées en 1 AUb).

3. Parmi les installations et travaux divers : les affouillements et exhaussements de sols (art. R 422.2 § C), lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.

4. Les exploitations de carrières.

5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, exceptées, en secteur 1AUd, les aires d'accueil des gens du voyage aménagées en application des dispositions de la Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

6. De plus, en secteur 1 AUe uniquement :

- les entrepôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les établissements et 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.

7. De plus, en secteur 1 AUb uniquement :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 1 AU 2, alinéa 4,
- les commerces, hôtels et restaurants, exceptés ceux liés à une activité artisanale présente sur le site.

8. De plus, en secteur 1 AUd uniquement :

- les constructions à usage d'habitat, sauf celles visées à l'article 1 AU 2, alinéa 4,
- les entrepôts, les activités de bureau, commerciales, artisanales et industrielles, excepté les extensions de bâtiments existants sous réserve que leur surface hors oeuvre brute totale soit inférieure à 20 % de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement

9. De plus, en secteur 1 AUa uniquement :

- les constructions à usage d'habitation. Les logements de fonction liés aux activités commerciales du site seront interdits.

Article 1 AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les conditions suivantes sont cumulatives

1. Toute opération ne sera autorisée que si elle ne compromet pas les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site.
2. Excepté en secteur 1 AUd et, dans les autres secteurs, pour les ouvrages techniques de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics et les aménagements, extensions et terrains d'accueil pour les gens du voyage, autorisés par exception à l'article 1 AU 1, toute construction ne sera autorisée que si elle est édifiée dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur au moins 4 hectares. Lorsque la superficie d'un secteur est inférieure à 4 hectares ou qu'il s'agit d'une portion résiduelle de secteur non aménagée et de moins de 4 hectares également², l'opération doit porter sur la totalité de l'espace considéré.
3. En secteurs 1 AUb et 1 AUd, uniquement, les constructions à usage d'habitation sont autorisées 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,
 - et qu'elles soient intégrées dans un ensemble cohérent avec un bâtiment destiné à l'activité : forme similaire, contiguïté harmonieuse ou logement intérieur au bâtiment artisanal et industriel.
4. Les reconstructions après sinistre ne respectant pas le corps de règle des articles 3 à 14 peuvent être autorisées sous réserve du respect des volumes initiaux.
5. Tous travaux sur un site archéologique sont soumis à la consultation de certains services (cf. dispositions du titre I – article 2 – alinéa 3.3. du présent règlement).
6. Chemins à préserver ou à créer : toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver figurant aux documents graphiques et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande figurant au plan de zonage.
7. En zone 1AUa, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation (ICPE de type : station services) sont autorisées sous réserve d'exercer une activité commerciale compatible avec le secteur nommé.

² Il s'agit des secteurs ayant déjà fait l'objet de une ou plusieurs opérations, et dont un espace d'une surface inférieure à 4 hectares reste à aménager dans le cadre d'une dernière opération.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 AU 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. A cet effet, les voies nouvelles automobiles devront avoir une largeur d'emprise minimale de 6,50 mètres.

D'autres caractéristiques de voie (par exemple une largeur moindre dans le cas de sens uniques ou pour la desserte d'ensembles constitués de 3 logements au plus) peuvent être acceptées, notamment dans les lotissements et ensembles d'habitations si elles répondent à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie empruntée par les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...).

3. Concernant les axes structurants et les accès, leur localisation devra respecter au mieux les tracés indicatifs ("schémas sommaires d'organisation interne") figurant sur le plan de zonage.

4. Lorsque les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

5. 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.

6. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès aux voies départementales devront obtenir l'accord du Conseil Général.

7. Des aménagements cyclables ou piétonniers pourront être exigés.

Article 1 AU 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1 – Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduelles industrielles doit être subordonné à un prétraitement approprié.

En secteur 1AUa, conformément au schéma de zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être liée à un système d'assainissement autonome.

2.2 – Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le rejet devra obligatoirement se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, et ceci par des dispositifs appropriés. En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

3. Les nouvelles lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4. Un local déchets sera exigé dans le cadre de la construction ou de l'aménagement de logements collectifs, et pourra l'être dans le cadre d'opérations d'ensemble. Son implantation pourra être imposée sur le site le plus approprié pour rendre optimisées les conditions de desserte, notamment dans le cadre des opérations d'ensemble et des voies en impasse.

Article 1 AU 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de la limite d'emprise des voies routières publiques ou privées. Des reculs minimums différents, figurant au document graphique (plan de zonage), devront être respectés, dans les conditions précisées dans les dispositions du titre I – article 3 – alinéa 9 du présent règlement.

Pour les ensembles de constructions groupées ou d'habitat collectif, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies, d'au moins 1 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, bâtiments techniques pour les gens du voyage, centre d'intervention et de secours). Toutefois, en secteur 1AUd, les aires de stationnement et de stockage ne seront pas autorisées dans les bandes de recul.

2. Autres emprises publiques

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public...), les règles d'implantation des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

3. Réseaux divers

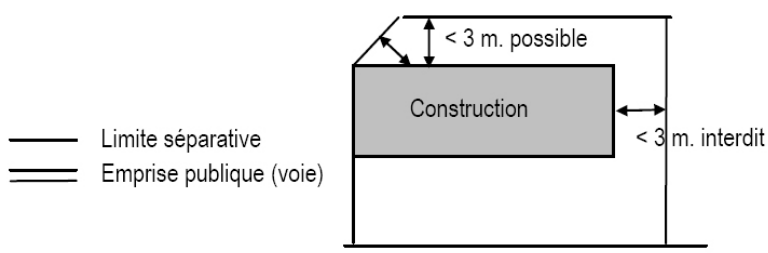
En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Article 1 AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

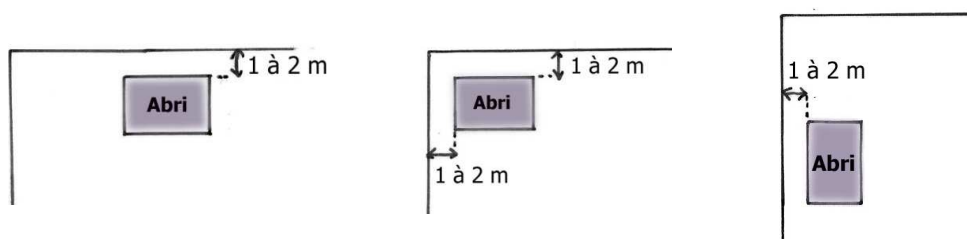
1. En secteur 1 AUe uniquement, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

Toutefois, cette distance minimale de 3 mètres pourra être réduite :

- pour les constructions d'un seul niveau et qui s'implantent déjà sur une autre limite séparative (sauf s'il s'agit de la limite opposée) :
-



- avec le même recul que celui d'immeubles contigus lorsque ce dernier est moindre.
- pour les bâtiments annexes de type abri de jardin, lorsqu'ils sont détachés de la construction principale, ils devront être implantés à l'arrière de celle-ci (à l'opposé de la limite comportant l'accès à la parcelle), en retrait de 1 à 2 m d'une (ou des) limite(s) séparative(s). En aucun cas, ils ne pourront être accolés à une limite. Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire et non habitable, accolés ou détachés de la construction principale.



En outre, au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, si la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne devra pas être supérieure à 2,50 mètres (4 mètres s'il s'agit d'un mur pignon), exceptée pour la zone 1AUa.

2. En secteur 1AUa : La distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment ou construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 5 mètres.

La construction en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation de murs coupe-feu en limite séparative et de l'accord des propriétaires des fonds immédiatement mitoyens concernés compte tenu de la spécificité de l'usage de chaque unité foncière.

3. En secteurs 1 AUb et 1 AUd uniquement; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

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

Article 1 AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. En secteur 1 AUe uniquement, il n'est pas fixé de règle particulière.

2. En secteurs 1 AUb, 1AUd, et 1AUa uniquement, entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :

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

Cet espace ne pourra être inférieur à 3 m.

Plus particulièrement, en secteur 1Aua, cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus **si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 6 mètres** au dessus du niveau du terrain naturel.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...).

Article 1 AU 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments annexes de type abri de jardin ne devra pas excéder 12 m² plus 4 m² en auvent (bois, vélos).

Article 1 AU 10 – Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur maximale

1.1. En secteur 1 AUe uniquement, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres, soit R+1 (+ combles ou attique éventuellement). La construction principale devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par un plan à 45° à partir de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

La hauteur des bâtiments annexes de type abri de jardin ne devra pas excéder 2,30 m au point le plus haut.

1.2. En secteurs 1 AUb, 1AUd, le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 12 mètres. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations spéciales telles que cheminées, grues, et aux équipements d'intérêt collectif.

1.3. En secteur 1AUa, le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 13 mètres. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations spéciales telles que cheminées, grues...

2. Cas particuliers

En secteur 1 AUe uniquement, une tolérance de 10 % supplémentaires est admise lorsque la hauteur ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Dans le cas d'immeubles contigus, il pourra être autorisé la construction à même hauteur à l'égout du toit et au faîtage que l'immeuble existant.

En secteurs 1 AUb et 1 AUd uniquement, une tolérance de 3 mètres supplémentaires est admise pour l'implantation d'éléments spécifiques tels que silos, rotatives d'imprimerie, chaufferie...

Article 1 AU 11 – Aspect extérieur – clôtures

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

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

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

Pour la zone 1AUa tout particulièrement,

Les matériaux utilisés devront être sélectionnés avant tout pour leur caractère pérenne, leur durabilité afin de conserver dans le temps un aspect satisfaisant et leurs caractéristiques environnementales.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. Les couleurs claires en grandes surfaces sont prohibées.

Les couleurs des constructions devront être assez neutres, ni brillantes, ni blanches et sans effet réfléchissant trop fort, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc. ...).

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.

Pour les façades, l'usage de matériaux comme un enduit de couleur beige, ou des structures de préférence légères type mur rideaux de couleur clair.

Les enseignes devront avant tout être lisibles. Elles seront intégrées à la construction et ne devront pas dépasser du bâtiment.

Afin d'éviter une organisation anarchique, les bandeaux ou panneaux publicitaires provisoires seront de préférence posés sur des supports mobiliers prévus à cet effet et intégrés harmonieusement.

Aucun panneau ne devra dépasser du bâtiment.

Les enseignes sur le bâtiment professionnel ne pourront dépasser 10 % de la surface principale.

Les panneaux signalétiques ou de publicité devront être lisibles et intégrés soigneusement à la construction. Ils sont admis sur les façades du bâti, interdit sur les toitures.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

En secteur 1 AUe seulement, d'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Toutefois, en secteur 1 AUd, les prescriptions suivantes plus restrictives, devront être respectées. Les bâtiments seront soit recouverts d'un bardage bois, soit enduits.

Les couleurs d'enduit seront choisies en référence aux matériaux locaux issus du sous-sol. L'usage du blanc ou des teintes à base de blanc seront interdit.

En secteur 1AUa, les matériaux de fortune ne pourront pas être utilisés afin de servir de toiture.

Bâtiments annexes en secteur 1 AUe : Les bâtiments annexes de type abri de jardin seront maçonnés enduits de la teinte de la construction principale ou, en bois aspect naturel ou dans des tons sombres, ou en métal dans des tons sombres.

Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

Les toitures des bâtiments annexes de type abri de jardins seront de trois types :

- Soit toitures à deux pentes égales avec un maximum de 30% (par rapport à l'horizontale),
- Soit toitures terrasses,
- Soit toitures à pente unique.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures pré-existantes de qualité, tels que les murs/murets de pierre, seront conservées et entretenues.

Le blanc est interdit sauf pour les floraisons des végétaux.

La fixation sur les dispositifs à claire-voie (laissant passer le jour) de matériaux dans le but d'obtenir un effet brise-vue est interdite pour les clôtures donnant sur un espace public.

L'emploi de béton basique sous forme de lisses, plaques et poteaux est interdite.

La réalisation de murets en escalier est interdite, la tête de mur devra suivre la pente de la voie publique.

Le bois utilisé en clôture sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions sur le traitement des clôtures et à la liste de végétaux, en annexes du présent règlement, qui explicitent et complètent les règles suivantes.

En secteur 1 AUe, les clôtures seront réalisées de la manière suivante :

Pour les clôtures donnant sur le domaine public :

Les hauteurs de clôture se mesurent depuis l'espace public.

- **Haie d'une hauteur maximale de 1m50.** Elle sera éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie placé à l'arrière de celle-ci (côté espace privé) constitué d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1m50.
- **Mur découpé en partie haute en créneaux, d'une hauteur totale maximale de 1m50.** Ce mur sera en pierre, ou aspect pierre, ou maçonnerie et recouvert d'un enduit de teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. La longueur totale de parties vides représentera un minimum de 50 % de la longueur de clôture réalisée. Une partie pleine présentera une longueur maximale de 4 m. Des végétaux devront apparaître dans les parties vides, sans dépasser la tête du mur.
- **Muret d'une hauteur maximale de 0,80 m.** Ce muret sera en pierre, ou aspect pierre, ou maçonnerie et recouvert d'un enduit teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. Il sera recouvert d'une couverture. Des arbustes, d'une hauteur maximale de 1m50, pourront être plantés à l'arrière (coté espace privé).
- **Mur bahut (mur bas surmonté d'un ouvrage) d'une hauteur maximale de 1m50.** Le mur bas sera en pierre, ou aspect pierre, ou maçonnerie et recouvert d'un enduit teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. Il sera recouvert d'une couverture. L'ouvrage surmontant le mur bas sera à claire-voie principalement. Des parties pleines pourront être créées en alternance avec ces dispositifs à claire-voie. Chaque partie pleine ne dépassera pas 4 m de longueur. L'ensemble des parties pleines représentera un maximum de 50 % de la longueur de la clôture. Cet ouvrage sera en bois, bois composite, acier, aluminium, fonte ou fer forgé. L'utilisation de grillage (souple ou en panneau) est interdite. Des arbustes, d'une hauteur maximale de 1m50, pourront être plantés derrière les dispositifs à claire-voie. S'il s'agit de plantes grimpantes, elles pourront être plantées à l'avant (côté espace public) mais la clôture devra être implantée en recul de la limite publique et ce recul devra être soigné.
- **Clôture alternant minéral / bois et végétal d'une hauteur maximale de 1m50.** Elle sera composée de bandes minérales ou en bois en alternance avec des bandes végétales. Chaque bande minérale ou en bois ne dépassera pas 4 m de longueur. L'ensemble des bandes minérales ou en bois représentera un maximum de 50 % de la longueur de la clôture. Les bandes minérales ou en bois seront constituées de plaques de schiste ou dalles béton travaillées (plus hautes que larges), ou de bastinges bois posés à la verticale, ou de gabions (cages métalliques renfermant des pierres). Les bandes végétales seront composées d'arbustes.
- **Dans le prolongement de la façade avant de la construction (façade côté accès à la parcelle), d'un seul côté, un panneau brise-vue de 2 m de hauteur sur 2 m de longueur maximum pourra être mis en place.** Un second panneau, identique, pourra être posé en parallèle, en décroché, à l'arrière (vers le fond de lot) du premier panneau. Le panneau sera en bois, bois composite, acier, aluminium, fonte ou fer forgé, dans des tons sombres ou naturels pour le bois.

Lorsque le terrain de la construction est surélevé par rapport au domaine public, la hauteur des arbustes plantés à l'arrière du mur (côté espace privé) pourra dépasser la hauteur de 1m50 par rapport au domaine public mais ne dépassera pas la hauteur de 1m50 mesurée au pied des végétaux. Un grillage pourra être posé derrière cette haie, d'une hauteur maximale de 1m05 (mesurée au ras du grillage). Les arbustes peuvent être remplacés par des plantes grimpantes, mais le support (d'une hauteur maximale de 1m05) placé à l'arrière devra posséder la solidité nécessaire et adaptée au choix du végétal afin d'éviter tout effet d'affaissement.

Pour les clôtures en limites séparatives (entre deux propriétés privées) :

- **Haie mitoyenne, d'une hauteur maximale de 2 m.**
- **Dispositif à claire-voie, d'une hauteur maximale de 1m50 en façade avant de la construction et de 2 m en façade arrière de la construction.** Il sera composé d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois/bois composite. Il pourra être doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 2m.
- **Muret, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,** l'ensemble, d'une hauteur maximale de 1m50 en façade avant de la construction et de 2 m en façade arrière de la construction. Le dispositif à claire-voie sera composé d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois/bois composite. Il pourra être accompagné de plantes grimpantes ou d'une haie d'une hauteur maximale de 2m.
- **Pour les constructions implantées en limite séparative, un dispositif brise-vue peut être mis en place, d'une hauteur de 2 m et d'une longueur de 4 m maximale, dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite, vers le fond de lot.**
Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit de la teinte de la construction principale ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou dans des teintes sombres.

Les hauteurs de clôture mentionnées ci-dessus seront mesurées depuis le niveau le plus haut des terrains qu'elles séparent.

Tout autre type de clôture est interdit.

En secteur 1AUa :

Elles seront d'un style simple et constitué de matériaux de bonne qualité.

Si l'acquéreur souhaite se clore, les clôtures seront constituées :

- en façade des voies intérieures, d'un grillage en panneaux soudés thermolaqués d'une hauteur maximale de 1.80m. Le grillage devra être installé en retrait de 80 centimètres par rapport à l'alignement afin de permettre la plantation d'une haie. Cette dernière sera plantée en quinconce de part et d'autres du grillage et ne devra pas être dépasser 1.80 mètres de hauteur.
- en fond de lot et en limite latérale, d'un grillage en mailles soudées d'une hauteur maximale de 1.80m. La mise en place de panneaux soudés à l'identique de ceux de la façade est possible. Les grillages doivent être obligatoirement complétés de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues d'une hauteur maximum de 2.00m.
Les soubassements béton sont autorisés sur 30 cm de vue maximum.

Les clôtures seront grises (RAL 7024 Gris graphite).

La clôture n'entourera pas obligatoirement l'ensemble de la parcelle mais seuls les espaces qui ont besoin ou obligations d'être sécurisés. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment aux établissements.

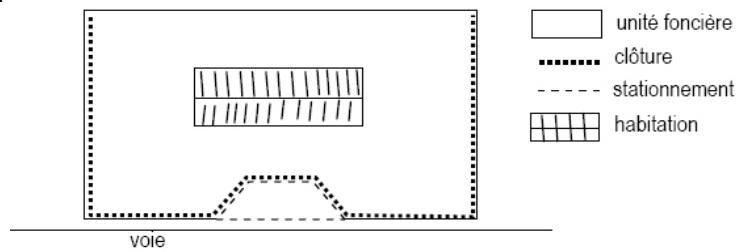
Article 1 AU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière. Dans le cas de lotissement, une place supplémentaire par logement sera exigée le long des chaussées ou dans des parkings.

Il pourra être exigé qu'une ou deux de ces places soient aménagées dans une enclave privative non close de l'unité foncière.



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

Une place affectée au stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 Pour les établissements commerciaux

3.1 – Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

Pour la zone 1AUa :

3.2 – Pour les établissements d'une surface commerciale, il sera créé :

- 3 places par tranches de 100 m² de vente
- 1 place pour les véhicules de livraison par 60m² de dépôt.

3.3 – Hôtels et restaurants

Une place de stationnement pour 2 chambres ;

Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

4. Pour les établissements d'enseignement

4.1 – Etablissement du premier degré

Une place de stationnement par classe.

4.2 – Etablissements du second degré

Deux places de stationnement par classe.

5. Pour les établissements industriels

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de surface de plancher hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, en particulier pour la zone 1AUa.

Pour la zone 1 AUa, quelle que soit leur surface, les parkings devront être paysagés afin d'en améliorer l'aspect. Des plantations d'arbres de haut jet sont imposées entre les places de stationnement lors de la réalisation des parkings, à raison d'un arbre à haut jet toutes les 10 places de stationnement.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

6. Pour les constructions destinées à d'autres usages (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacle, culte, etc.), le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

7. Modalités d'application

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

8. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

9. Il pourra être exigé l'intégration d'un local deux-roues au projet.

Article 1 AU 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés

1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale par rapport à la surface totale du terrain sera de :

- 40 % en secteur 1 AUe,
- 30 % en secteur 1 AUd,
- 10 % en secteurs 1 AUB et 1AUa.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre haute tige par :

- 200 m² de terrain en secteur 1 AUe,
- 100 m² de terrain en secteurs 1 AUB et 1 AUd.

Dans les reculs par rapport à l'alignement tels que les reculs relatifs à la Loi Barnier en secteur 1AUa, tous les espaces non dédiés aux accès piétons ou véhicules, devront être traités en espaces verts sur une bande de 10 mètres de large minimum. Les reculs relatifs à la RD n°34 devront être aménagés avec des massifs arbustifs sur une bande de 10 mètres de large. Les reculs relatifs à la RD 92 (future RD 463) devront être aménagés par le biais d'arbres sur une bande de 10 mètres de large minimum.

Il pourra être imposé que des plantations soient réalisées en forme d'écrans, autour des opérations d'ensemble ou des terrains.

2. En secteur 1 AUe uniquement, toute opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé) d'une superficie supérieure à 1 ha devra prévoir 10 % d'espaces plantés communs constituant un ou des ensembles d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.

Il sera exigé un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

4. Tous travaux de démolition de haies référencées comme élément paysager au titre de l'art. L.123.1 7°, sont soumis à une autorisation préalable aux travaux de démolition (cf. dispositions du titre I – article 3 – alinéa 10 du présent règlement).

5. Plantations d'alignement le long des voies de circulation : en secteur 1 AUe, les voies ayant une emprise d'au moins 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 20 mètres. Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent être plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 20 mètres.

6. En outre, en secteur 1 AUd, les arbres d'essences locales (chêne, châtaignier, saule, érable, tilleul, aulne, sureau...) présents sur le terrain devront être identifiés et localisés préalablement à tout aménagement. Le projet d'aménagement s'attachera soit à les maintenir en place, soit à les remplacer à l'identique. L'ensemble des essences plantées sera choisi parmi la végétation de type "champêtre" : chêne, châtaignier, frêne, érable champêtre, aulne, cornouiller, coudrier, bourdaine, genêt, houx, cerisier à grappes, prunellier...

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 14 – Coefficient d'occupation au sol

La valeur du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixée à :

- 0,40 en secteur 1 AUe,
- 0,80 en secteurs 1 AUb, 1 AUd et 1 AUa.

En secteur 1 AUe, dans les lotissements et ensembles d'habitations, le C.O.S. est applicable sur la totalité de l'unité foncière de l'opération.

La répartition du C.O.S. par lot doit figurer dans les pièces contractuelles du dossier. En aucun cas, le C.O.S. ne pourra dépasser 0,60 par lot (éventuellement majoré pour les logements sociaux dans la limite de 20 % du COS autorisé : cf. art. L.127-1 du Code de l'Urbanisme).

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ

CARACTERISTIQUES GENERALES : La zone 1AUZ correspond à la ZAC de la Perdriotais

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Châteaugiron, couvert par la Zone d'Aménagement Concerté à usage principal d'habitation intitulée ZAC de la Perdriots créée par Délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2005, et délimitée sur le document graphique par un trait mixte.

ARTICLE 2 : OBJET ET PORTEE

L'objet du présent règlement est de définir les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol dans les périmètres définis au document graphique de la zone au P.L.U., dont il est indissociable.

Les dispositions prévues au présent règlement se substituent à celles du P.L.U. sans préjudice des autres législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Le présent règlement est opposable aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé sans préjudice des prescriptions résultant des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE

La Zone d'Aménagement Concerté de la Perdriots est une zone affectée à de l'habitat individuel, individuel groupé, collectifs ou semi-collectifs, de l'équipement et à des activités non nuisantes et compatibles avec la tranquillité d'un quartier d'habitat.

La notion d'habitat s'entend au sens large et inclut l'ensemble des équipements qui peuvent exister et les interventions sur les espaces extérieurs.

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de zone est divisé :

- Par une zone à vocation majoritaire d'habitat **1AUZA**, dont les règles d'aménagement qui s'y rapportent sont indiquées au TITRE II du présent règlement
- Par une **zone 1AUZE** : zone à vocation majoritaire d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- et, par une zone naturelle hachurée en vert **1AUZN**

Les règles d'aménagement qui s'y rapportent sont indiquées également au TITRE II du présent règlement.

Sur l'ensemble des secteurs, des emplacements sont réservés pour la réalisation des équipements publics (*voirie primaire, secondaire ou tertiaire, cheminements piétons, espaces verts, bassins d'orages, espaces de jeux...*) conformément aux dispositions des documents graphiques et annexes.

SOUS-CHAPITRE II-1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ_A

La zone 1AUZ_A est principalement destinée à accueillir des constructions à usage de logements sous forme de collectifs ou semi-collectifs, des logements en lots libres de tailles variables, des logements groupés avec garages intégrés ou garages regroupés, des activités libérales, bureaux ou services, compatibles avec la tranquillité et la salubrité d'un quartier d'habitation.

Elle comprend les sous-secteurs 1AUZ_{AI} ; 1AUZ_{Am} qui se distinguent notamment par le type d'habitat majoritaire attendu (*i pour habitat individuel majoritaire ; m pour zone d'habitat mixte*). En outre chaque sous-secteur présente des distinctions relatives aux implantations, à la hauteur des constructions, aux clôtures ...

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Dans tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques prévues par article

ARTICLE 1AUZ_A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions non mentionnées à l'article 1AUZ_A2 sont interdites et notamment :

Les activités industrielles et les activités artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat ;
 Les entrepôts et dépôts de matériaux de démolition ou de déchets ;
 Les installations précaires ;
 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
 Le stationnement de poids lourds ;
 Les exploitations de carrières ;

ARTICLE 1AUZ_A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

I - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 a du Code de l'Urbanisme.

II - Occupations et utilisations du sol admises à conditions :

- 1 - Les constructions à usage d'habitat collectif ; semi-collectif et individuel, groupé ou non ;
- 2 - Les constructions à usage d'activité de type libérale, de bureaux, de services, de locaux collectifs résidentiels y compris les logements de fonction, directement liés à ces activités ;
- 3 - Les extensions, adaptations ou réfections des constructions existantes ;
- 4 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment d'origine à condition que celle-ci intervienne sur le même terrain, avec la même affectation ;
- 5 - Les garages regroupés, à l'écart de la construction principale, exclusivement liés et nécessaires aux constructions d'habitat collectif, semi-collectif et individuel groupé ;
- 6 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants ;

7 - Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

8 - Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

9 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, réseau communautaire de télévision, ...*) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Certaines parties de parcelles privatives peuvent être admises dans les espaces naturels, sous réserve d'un aménagement paysager conforme au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article :

ARTICLE 1AUZ_A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. : Accès : Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès seront étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et le stationnement et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

3.2. : Voirie : La largeur d'emprise des voies devra être conforme à la destination et à l'usage de la voie.

Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 50 m qui se termineront en impasse devront être aménagées de telle sorte que notamment les véhicules de réputation et de sécurité puissent faire demi-tour.

Les voies d'une longueur inférieure à 50 m, qui se termineront en impasse devront être aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules légers. Dans ce cas, des aires de regroupements pour la collecte des ordures ménagères devront être réalisées.

Les voies tertiaires ne pourront être utilisées comme voie de transit, elles devront permettre une utilisation mixte piétons et véhicules.

L'aménagement des voies sera conçu de façon à permettre le libre accès des engins d'entretien ou de réparation, aux réseaux publics.

Les cheminements piétons et cyclables devront être réservés et aménagés selon les tracés de principe indiqués au document graphique.

ARTICLE 1AUZ_A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions seront raccordables aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement de façon gravitaire, (*excepté pour les parcs de stationnement en sous-sol des immeubles collectifs qui pourront être raccordés par l'intermédiaire d'un ouvrage de relèvement*), d'électricité, de téléphone, éventuellement de gaz, ainsi qu'au réseau communautaire de télévision.

Les lignes de distribution de gaz, de fluides ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Les antennes individuelles seront obligatoirement installées dans les combles. Les paraboles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser 0,80 m de diamètre. Elles devront être dissimulées de la vue depuis le domaine public, elles pourront être implantées dans les jardins en retrait des voies. Dans ce cas, la hauteur du trépied et de la parabole ne dépassera pas 1,50 m par rapport au terrain naturel et elle sera entourée de plantations.

Ces divers réseaux de raccordement seront exécutés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur pour chacun d'eux. Les constructions devront respecter les servitudes d'installations de

réseaux publics. Les réalisations seront conformes aux prescriptions techniques d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Châteaugiron.

Les constructions ou les installations pourront intégrer des dispositions techniques retardant ou écrétant le débit des eaux de ruissellement restituées au domaine public ou limitant le volume de ces eaux (*rétenction en terrasse, chaussées poreuses, usage des espaces verts, infiltration par puisard lorsque la nature du sous-sol le permet, etc.*).

ARTICLE 1AUZ_A 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 1AUZ_A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Implantation dans les secteurs constructibles : Les constructions, excepté les bâtiments annexes de type abri de jardin détachés de la construction principale, devront être implantées à l'intérieur des secteurs constructibles tels qu'ils sont définis sur le document graphique. Les limites de zone sont indicatives. Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire et non habitable, accolés ou détachés de la construction principale.

6.2. Dans le cas d'alignements imposés sur le règlement graphique (zonage) : La règle d'implantation se substitue, excepté pour les bâtiments annexes de type abri de jardin détachés de la construction principale, au reste des dispositions de l'article 1AUZ_A6. Dans ce cas, 50% de la construction s'implante sur ces alignements. Le reste de la construction peut s'implanter sur l'alignement imposé ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

6.3 - Pour tout type de constructions, à l'exception des constructions d'habitat individuel (*lots libres*) sur parcelle dont le linéaire de façade est supérieur à 13 m :

- ↳ Les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci. Excepté les bâtiments annexes de type abri de jardin détachés de la construction principale qui pourront s'implanter en retrait de 1,5 à 2 m de la limite donnant sur une emprise publique si celle-ci se trouve à l'arrière de l'habitation.
- ↳ Les garages liés à l'habitat individuel sur parcelle dont le linéaire de façade est inférieur à 13 m s'implanteront en retrait d'au moins 5 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques ;

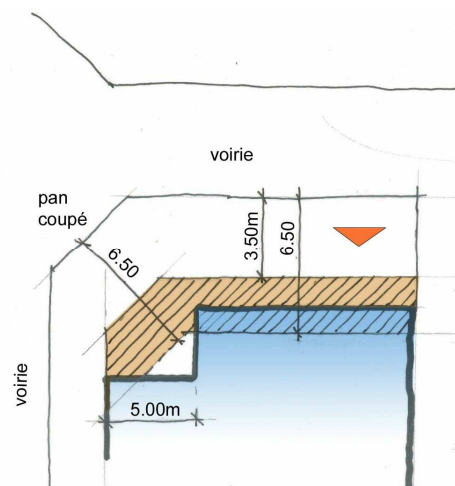
6.4 - Pour les constructions d'habitat individuel (lots libres) sur parcelle dont le linéaire de façade est supérieur à 13 m :

↳ Les constructions s'implanteront dans une bande comprise entre 3,50 m et 6,50 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques. Excepté les bâtiments annexes de type abri de jardin détachés de la construction principale qui pourront s'implanter en retrait de 1,5 à 2 m de la limite donnant sur une emprise publique si celle-ci se trouve à l'arrière de l'habitation.

↳ Pour les garages liés à l'habitat individuel sur lot libre : Ils s'implanteront dans une bande comprise entre 5 m et 6,50 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

6.5 - Dispositions alternatives aux règles précédentes :

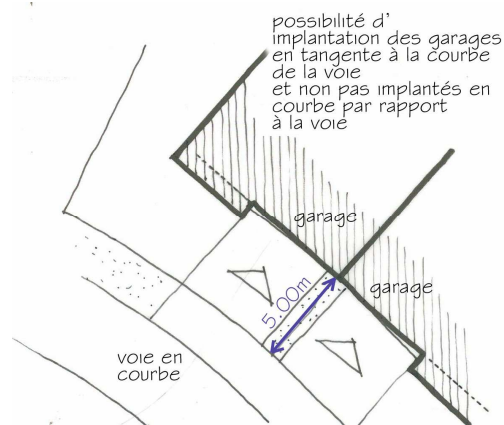
6.5.1 – Pour les parcelles avec pan coupé, le recul de la façade de la construction pourra être supérieur à 6.50 m (pour l'habitat individuel sur parcelle de linéaire supérieur à 13 m) sur une largeur de 5 m à l'intérieur de la zone constructible (cf. schéma illustratif ci-contre).



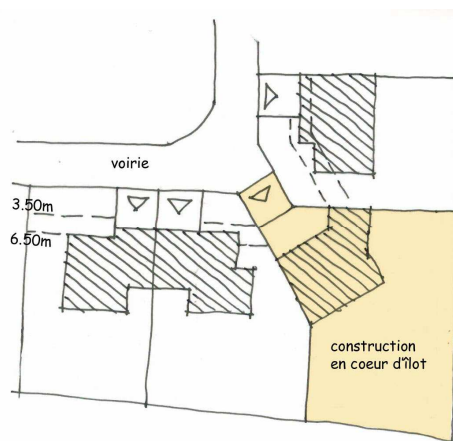
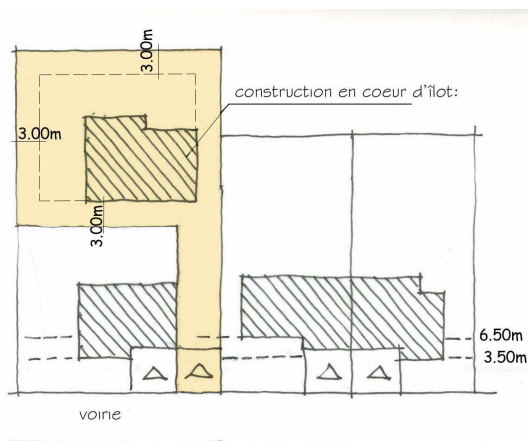
6.5.2 - Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques : (à l'exception des chemins piétons et espaces verts publics), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 3 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.2. s'appliquent. Le reste de la construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m. Les bâtiments annexes de type abri de jardin détachés de la construction principale pourront s'implanter en retrait de 1,5 à 2 m de la limite donnant sur une voie ou une autre emprise publique située à l'arrière de l'habitation.

6.5.3 - Pour les limites par rapport aux chemins piétons ou espaces verts publics : Les constructions seront implantées systématiquement avec un retrait minimum d'1,50 m pour assurer une continuité de haie.

6.5.4 - Pour les voies en courbe, les reculs par rapport aux voies peuvent être en tangente par rapport aux courbes (cf. schéma illustratif ci-contre).



6.5.5 - Pour les constructions en coeur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement ou limite d'emprise des voies, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières l'article 6 ne s'applique pas. La construction s'implantera sur la limite séparative de propriété ou en retrait de 3 m minimum (cf. schéma illustratif ci-dessous).



6.5.6 - Cas de "bâtiment - îlot"³ : C'est le cas des garages associés à l'habitat individuel groupé (lots denses), implantés sur une autre parcelle que celle supportant le logement : La construction à usage de garage pourra s'implanter sur l'alignement ou limite d'emprise et sur toute autre limite séparative à la fois.

6.5.7 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise de voie, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

6.5.8 – Secteur 1AUZAi2

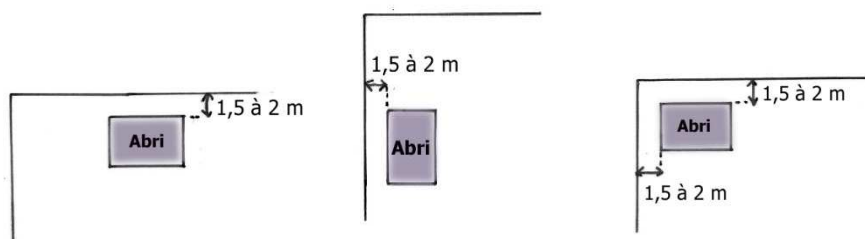
Les bâtiments annexes de type abri de jardin, détachés de la construction principale, pourront s'implanter en retrait de 1,5 à 2 m d'une limite donnant sur une voie ou une autre emprise publique, à l'avant ou à l'arrière de la construction principale.

³Une construction est considérée comme réalisée selon le principe du "bâtiment-îlot" lorsqu'elle est implantée sur la totalité du terrain assiette du projet. Ce terrain étant entouré d'espaces publics. La construction est considérée dans un sens large, car sont compris les aires de stationnement affectées à la construction, les accès privés aux constructions ou parkings (allées privées, escaliers, rampes d'accès, ...), le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains, qui peut déborder de l'emprise de la construction, les jardins privés, ...

ARTICLE 1AUZ_A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 - Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L > H/2$) sans être inférieure à 3 m.

Les bâtiments annexes de type abri de jardin, lorsqu'ils sont détachés de la construction principale, devront être implantés à l'arrière de celle-ci (à l'opposé de la limite comportant l'accès à la parcelle), en retrait de 1,5 à 2 m d'une (ou des) limite(s) séparative(s). En aucun cas, ils ne pourront être accolés à une limite.



7.2 - Dispositions alternatives :

7.2.1 - **Secteur 1AUZA_{i3}** : Les constructions (*constructions principales ou annexes, sauf abris de jardin*), devront s'implanter sur une des limites séparatives latérales en référence au mode d'urbanisation traditionnel en "longères".

7.2.2 - Les **garages regroupés**, implantés à l'écart de la construction principale, liés aux constructions d'habitat collectif, semi-collectif et individuel groupé s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

7.2.3 - **Arbres existants** : En limites latérales et en fonds de lots⁴, les constructions seront implantées à 7 m minimum de l'axe du tronc des arbres existants avant aménagement de la ZAC.

7.2.4 - **Garage** : Les garages liés à l'habitat s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci, à l'exception du cas du garage en "bâtiment - îlot" (cf. La définition n°1 page précédente). C'est le cas des garages associés à l'habitat individuel groupé (lots denses), implantés sur une autre parcelle que celle supportant le logement : La construction à usage de garage pourra s'implanter sur l'alignement ou limite d'emprise et sur toute autre limite séparative à la fois.

7.2.5 - **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

⁴Limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Fond de lot : pour les terrains de forme rectangulaire, est dénommée fond de lot, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de lot est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

7.2.6 – Secteur 1AUZai2 :

Les bâtiments annexes de type abri de jardin, détachés de la construction principale, s'implanteront en retrait de 1,5 à 2 m d'une limite séparative, à l'avant ou à l'arrière de la construction principale.

ARTICLE 1AUZ_A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës s'implanteront avec un minimum de 4 m de distance entre elles.

ARTICLE 1AUZ_A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, (*c'est-à-dire y compris abris de jardin, construits sur un même terrain*) ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments annexes de type abri de jardin ne devra pas excéder 12 m² plus 4 m² en auvent (bois, vélos).

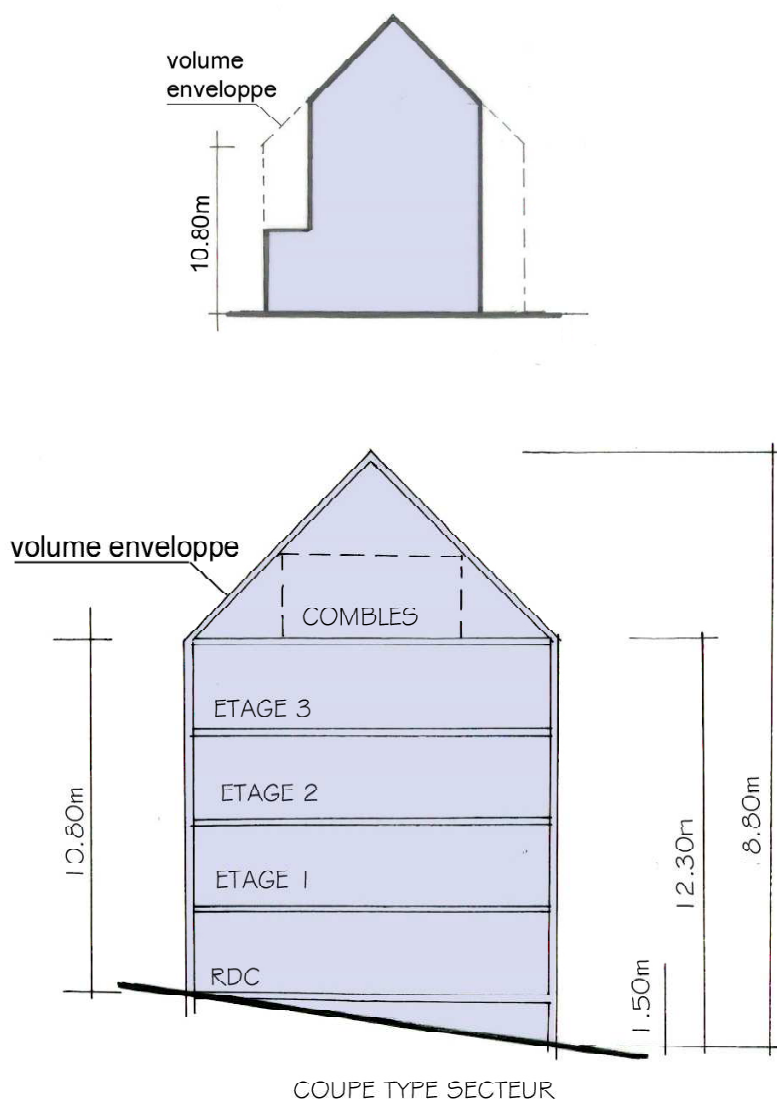
Exception : Cas du "**bâtiment - îlot**" (*cf. La définition n°1 page 12*) : C'est le cas des garages associés à l'habitat individuel groupé (lots denses), implantés sur une autre parcelle que celle supportant le logement. Dans ce cas, la construction (*à usage de garage*) pourra occuper 100 % du terrain.

ARTICLE 1AUZ_A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Pour les constructions d'habitat collectif - Rive Est du boulevard urbain (*ancienne RD n°32 (Cf. document graphique)*) : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante (*Cf. Schéma ci-après*) :

- ➔ une **hauteur maximale** de **18,80 m** au point le plus haut de la construction à compter du terrain naturel le plus bas, dans l'emprise de la construction ;
- ➔ et un **gabarit** déterminé par un **plan vertical** d'une hauteur maximale de **10,80 m** à compter du terrain naturel et un **plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.

Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons. L'imposition d'une hauteur de façade de 10,80 m n'exclue pas la possibilité de retraits de façade générant directement une hauteur à l'égout supérieure, toujours inscrite dans le volume enveloppe.



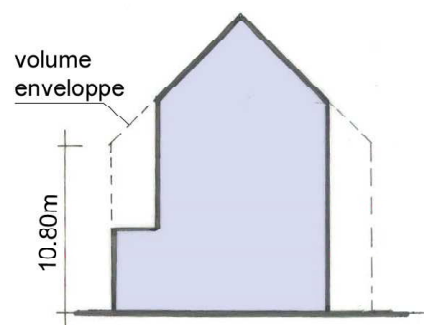
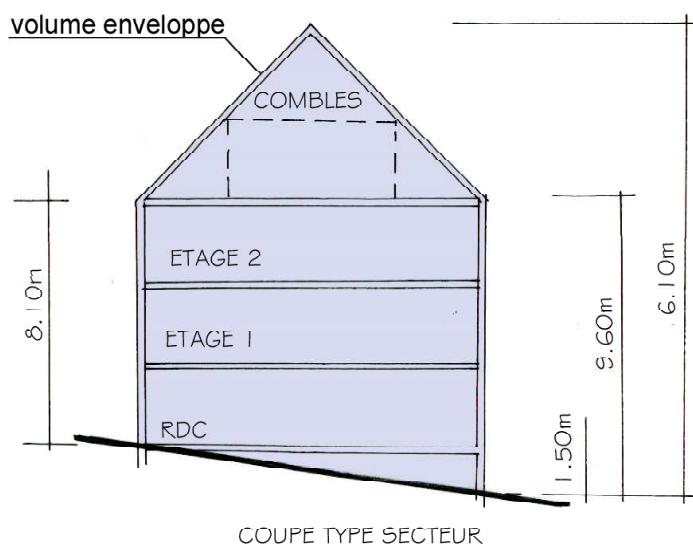
En cas de pente naturelle du terrain, la hauteur de 10,8 m sera prise en partie haute du terrain à l'aplomb de la façade, la hauteur supplémentaire admise dans la partie basse du terrain à l'aplomb de la façade ne devra pas dépasser 1,50 m.

Dans tous les cas, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,50 m au dessus du terrain naturel.

10.2 - Pour l'habitat collectif - Rive Ouest du boulevard urbain (ancienne RD n°32 -Cf. document graphique) : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante (Cf. Schéma ci-après) :

- ➔ une **hauteur maximale** de **16,10 m** au point le plus haut de la construction à compter du terrain naturel le plus bas, dans l'emprise de la construction ;
- ➔ et un **gabarit** déterminé par un **plan vertical** d'une hauteur maximale de **8,10 m** à compter du terrain naturel et un **plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.

Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons. L'imposition d'une hauteur de façade de 8,10 m n'exclue pas la possibilité de retraits de façade générant directement une hauteur à l'égout supérieure, toujours inscrite dans le volume enveloppe.



Dans tous les cas, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,50 m au dessus du terrain naturel.

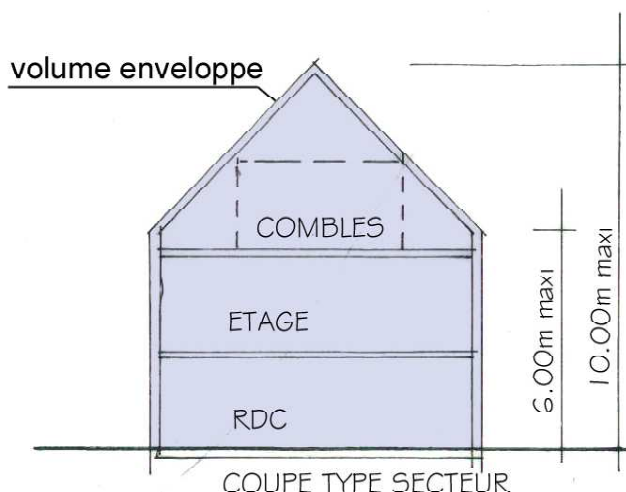
Coupe de principe d'une « villa urbaine »



10.3 - Pour l'habitat individuel semi-collectif (logements individuels superposés) habitat individuel et groupé :

la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante (Cf. Schéma ci-après) :

- ➔ une **hauteur maximale de 10 m** au point le plus haut de la construction à compter du terrain naturel le plus bas, dans l'emprise de la construction ;
- ➔ et un **gabarit** déterminé par un **plan vertical** d'une hauteur maximale de **6 m** à compter du terrain naturel le plus bas et un **plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.



Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons.

L'imposition d'une hauteur de façade de 6 m n'exclue pas la possibilité de retraits de façade générant directement une hauteur à l'égout supérieure, toujours inscrite dans le volume enveloppe.

De même, le gabarit ci-dessus n'interdit pas la réalisation de volumes en attique s'inscrivant dans le volume enveloppe.

10.4. Pour le secteur 1AUZAm2 : La hauteur des constructions du secteur est limitée à la hauteur maximale des constructions principales existantes (R+1), avec une hauteur maximum de 5,40 m à l'égout du toit.

10.5 - Pour les constructions d'habitat individuel : Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, si la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur de façade ne devra pas être supérieure à 2,50 m (*4 m s'il s'agit d'un mur-pignon*).

10.6 - Les bâtiments annexes de type abris de jardin : La hauteur des bâtiments annexes de type abri de jardin ne devra pas excéder 2,30 m au point le plus haut.

ARTICLE 1AUZ_A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11. 1. Sur l'ensemble de la zone :

La forme des constructions pourra encourager l'utilisation de l'énergie solaire et favoriser les économies d'énergie.

Les constructions doivent s'intégrer au site. L'implantation du bâtiment doit être adaptée au terrain naturel et dans le respect de l'article 1 AUZ_A 10.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que 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, etc...*). Les entourages en pierre uniquement autour des ouvertures et les chaînes d'angle sont interdits.

L'utilisation du bois en bardage est interdite. En revanche, les portes garages doivent obligatoirement être en bois. Les bardages en ardoises, qui alourdissent l'aspect extérieur de la construction, sont interdits

A l'exception de verrières et de vérandas, les toitures devront être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue, de zinc naturel ou prépatiné. Les tuiles rouges ou autres matériaux de couverture de couleur rouge sont proscrits.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion n'excédant pas 50% de l'emprise de la construction.

Les éléments tels que vérandas, pergolas, préaux ou porches,... devront être intégrés dans le volume de la construction principale. Ils devront présenter les mêmes aspects que la construction principale.

Pour les villas urbaines, les toitures-terrasses éventuelles sont limitées aux éventuels volumes secondaires implantés sur la façade opposée au boulevard urbain.

11.2 - Les constructions du secteur 1AUZAi3, devront respecter un dératèlement supérieur à 0,60 m au niveau des combles pour le volume principal de la construction. Ceci afin de favoriser la hauteur des constructions et l'usage d'ouvertures traditionnelles telles que gerbières et lucarnes.

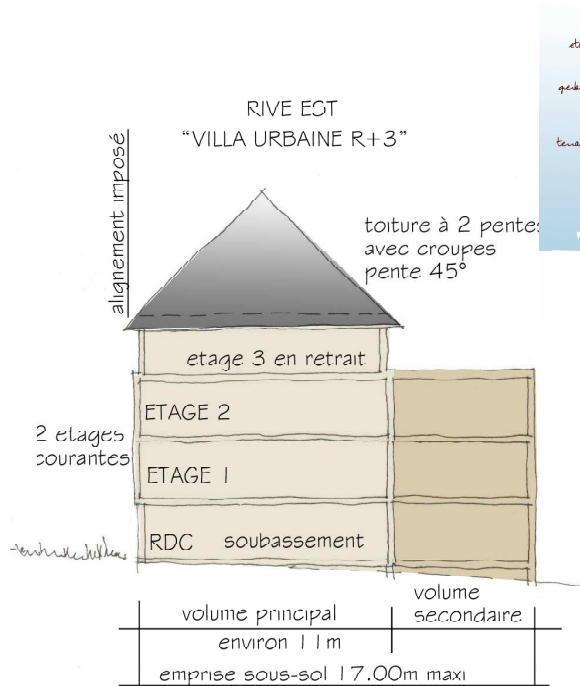
Les fenêtres de toit seront obligatoirement encastrées.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques sur les toitures sont autorisées en recherchant la meilleure intégration possible.

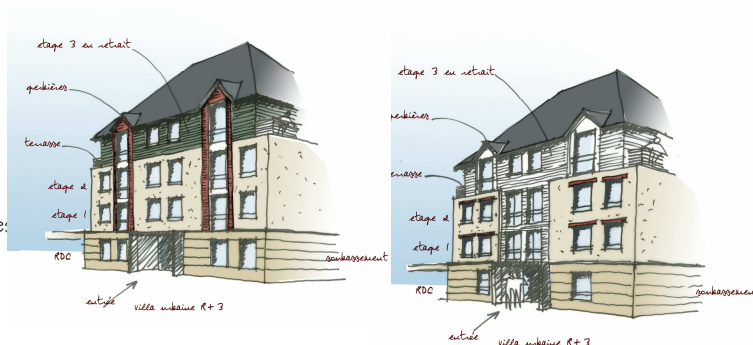
- **Exemple de morphologies urbaines attendues dans le secteur (1AUZAm1) (Cf. document graphique) :**
- Juxtaposition de maisons de ville (R+3+C) créant un front bâti :



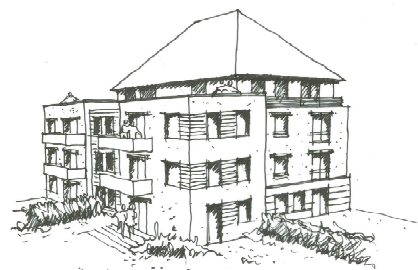
- Villas urbaines (R+3+C) et (R+2+C), composées par un volume principal d'une largeur de 11 m environ, implantées sur l'alignement imposé au zonage ; le volume secondaire s'implante à l'arrière, le tout sur une emprise totale maximale de 17x17 ml, qui correspond à l'aplomb du sous-sol.



Coupe de principe



Vues coté boulevard



Vue de l'arrière

- Maisons individuelles groupées sur parcellaire étroit, accès piétons uniquement, garages regroupés à proximité :



11. 3 - Bâtiments annexes et locaux abritant des containers :

Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ils doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition d'ensemble.

Pour les bâtiments collectifs et semi-collectifs, les locaux de containers seront intégrés aux bâtiments ou dans les garages, à défaut les containers seront stockés dans les garages.

Les bâtiments annexes de type abri de jardin seront maçonnés enduits de la teinte de la construction principale ou, en bois aspect naturel ou dans des tons sombres, ou en métal dans des tons sombres.

Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

11.4 - Clôtures :

Les espaces non clos situés sur le domaine privé devant garage seront traités avec qualité : les sols seront traités en harmonie avec les matériaux employés dans le traitement des espaces publics.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent elles seront constituées de la manière suivante, suivant les secteurs :

Généralités : Les clôtures, suivant les secteurs, seront réalisées :

✎ soit en grillage de simple torsion plastifié vert ou treillis soudé plastifié vert, à maille carrée ou rectangulaire (*tendu sur supports métalliques plastifiés vert en forme de T ou en section ronde*). Le tout d'une hauteur totale n'excédant pas 1 m ou 1,20 m selon les cas. Cette clôture est systématiquement accompagnée d'une haie d'arbustes variés;

✎ soit en maçonnerie, exclusivement dans le secteur le permettant, indiqué au document graphique.

11.4.1 - Secteur 1AUZ_{Am}

11.4.1.a - Pour les constructions à usage de logements individuels (*lots libres*) :

- **Clôtures donnant sur rue (*limite comportant ou non l'accès à la parcelle*)** : Les clôtures, si elles existent, doivent être implantées en retrait de 0,75 m de la limite public/privé.

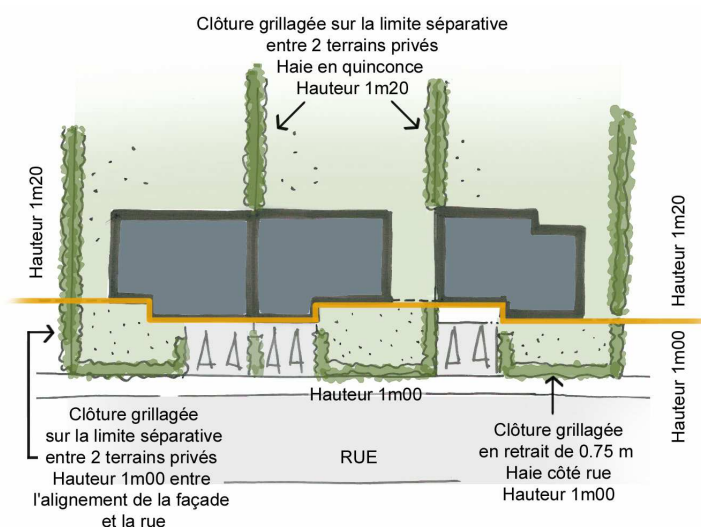
Les clôtures doivent être composées d'un grillage de 1,00 m de hauteur maximum situé en arrière de la limite public/privé, à 0,75 m de celle-ci, et doublé obligatoirement par une haie variée de 1,00 m de hauteur maximum (*côté rue*),

- **Clôtures donnant sur le domaine public non ouvert à la circulation automobile (*espaces verts, chemins piétons...*)** : la clôture grillagée si elle existe sera de 1 m de hauteur maximum entre l'alignement de la façade et la voie et 1,20 m maximum entre l'alignement de la façade et le fond du lot. Le grillage sera positionné sur la limite public/privé, et sera doublé obligatoirement par une haie variée (*côté espace privé*).

- **Clôtures en limite séparative (*entre deux terrains privés exclusivement*)** : La clôture grillagée, si elle existe, sera située sur la limite et n'excédera pas une hauteur de 1m maximum entre l'alignement de la façade et la voie et 1,20 m maximum entre l'alignement de la façade et le fond du lot.

- La haie variée sera plantée en quinconce de part et d'autre de cette clôture.

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, un dispositif brise-vue pourra être mis en place, d'une hauteur de 2 m et d'une longueur de 4 m maximales, dans le prolongement du mur de la construction implanté en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit (des deux côtés) de la teinte de la construction principale et recouvert d'une couvertine ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou dans des teintes sombres. Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.



- **Dans le prolongement de la façade avant de la construction (façade côté accès à la parcelle)**, d'un seul côté, un panneau brise-vue de 2 m de hauteur sur 2 m de longueur maximum pourra être mis en place. Un second panneau, identique, pourra être posé en parallèle, en décroché, à l'arrière (vers le fond de lot) du premier panneau.

Le panneau sera en bois, bois composite, acier, aluminium, fonte ou fer forgé, dans des tons sombres ou naturels pour le bois.

Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

Les hauteurs de clôture mentionnées ci-dessus seront mesurées depuis le niveau le plus haut des terrains qu'elles séparent.

11.4.1.b - Pour les constructions à usage de logements semi-collectifs (individuels superposés), individuels groupés et pour les autres constructions:

- **Clôtures donnant sur rue (*limite comportant ou non l'accès à la parcelle*)** : Les clôtures, si elles existent, doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,75 m de la limite public/privé.

A l'exception du secteur d'habitat groupé précisé sur le plan (*au sein duquel les clôtures maçonnées sont autorisées*), les clôtures doivent être composées d'un grillage de 1,00 m de hauteur maximum, obligatoirement doublé d'une haie.

Lorsque la clôture est implantée en retrait à 0,75 m de la limite public/privé, la haie d'arbustes variée de 1,00 m de hauteur maximum est situé côté rue, lorsque la clôture est implantée à l'alignement, la haie d'arbustes variée de 1,00 m de hauteur maximum est situé dans l'espace privé.

- **Clôtures donnant sur le domaine public non ouvert à la circulation automobile (*espaces verts, chemins piétons...*)** : la clôture grillagée si elle existe sera de 1 m de hauteur maximum entre l'alignement de la façade et la voie et 1,20 m maximum entre l'alignement de la façade et le fond du lot. Le grillage sera positionné sur la limite public/privé, et sera doublé obligatoirement par une haie variée (côté espace privé).

- **Clôtures en limite séparative (*entre deux terrains privés exclusivement*)** : La clôture grillagée, si elle existe, sera située sur la limite et n'excédera pas une hauteur de 1m maximum entre l'alignement de la façade et la voie et 1,20 m maximum entre l'alignement de la façade et le fond du lot.

- La haie variée sera plantée en quinconce de part et d'autre de cette clôture.

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, un dispositif brise-vue pourra être mis en place, d'une hauteur de 2 m et d'une longueur de 4 m maximales, dans le prolongement du mur de la construction implanté en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit (des deux côtés) de la teinte de la construction principale et recouvert d'une couverture ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou dans des teintes sombres. Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

Les hauteurs de clôture mentionnées ci-dessus seront mesurées depuis le niveau le plus haut des terrains qu'elles séparent.

11.4.1.c - Pour les constructions à usage de logements collectifs

Les clôtures grillagées sont interdites en périphérie des lots collectifs. Seules sont autorisées les clôtures grillagées basses (*0,75 m de hauteur*) afin de rendre les jardins privatifs plus intimes en pieds d'immeubles.

Dans le cas d'un jardin privatif en bordure de voie la clôture de celui-ci, si elle existe, sera placée en retrait de 0,75 m par rapport à la limite public/privé (*la haie étant placée sur la limite avec la voie ou l'emprise publique*). Dans le cas d'un jardin privatif en bordure d'une autre emprise publique (*espace vert, chemin piéton...*), la clôture pourra être implantée en limite public/privé, elle sera obligatoirement doublée d'une haie (*côté espace privé*).

Dans le fond des lots donnant sur un espace vert public, les portillons sont possibles.

11.4.2 - Secteur 1AUZ_{Ai}

Nature de la clôture : La clôture grillagée ne pourra dépasser **1,20 m de hauteur** - pour les clôtures donnant sur rue et pour les clôtures en limite séparative. La clôture grillagée pourra intégrer un portillon ou portail (*suivant le cas*) de même hauteur et de même nature. L'implantation de cette clôture sera toujours doublée d'une plantation arbustive.

Pour tout type de construction :

11.4.2.a - Clôtures donnant sur rue et sur la limite comportant l'accès à la parcelle

↳ **A l'exception des lots des sous-secteurs 1AUZ_{Ai2} :**

- la clôture grillagée de 1,20 m de hauteur, sera située en alignement de la façade de la construction. La clôture grillagée est obligatoirement doublée d'une haie arbustive (côté espace public). Cette clôture pourra comporter un portillon ou un portail.
- La clôture végétale sera donc située en avant (coté rue) de la clôture grillagée et sera constituée de haies d'arbustes variés de 1,50 m de hauteur maximum.
- L'espace vert devant la construction restera non-clos. Cet espace pourra être planté d'arbres de petit développement et comprendre des massifs bas d'arbustes ou de vivaces

↳ **Pour les lots du sous-secteur 1AUZ_{Ai2} :** la clôture (*sur la limite comportant l'accès*) doit être implantée en retrait de 0,75 m par rapport à la limite public/privé et doublée d'une haie (côté voie).

11.4.2.b - Clôtures donnant sur rue et sur la limite ne comportant pas l'accès à la parcelle :

✎ **Pour les lots du sous-secteur 1AUZai2 :** la clôture grillagée (côté boulevard urbain) si elle existe, sera située sur la limite et n'excédera pas une hauteur de 1,20 m. Elle sera doublée d'une haie variée (côté espace privé)

✎ **Pour les autres lots** ayant une limite sur rue mais ne comportant pas d'accès, la clôture grillagée, si elle existe, sera implantée en retrait de 0,75 m de la limite et sera obligatoirement doublée d'une haie variée plantée côté espace public.

11.4.2.c - Clôtures sur limite séparative (exclusivement entre deux terrains privés)

- La clôture grillagée, si elle existe, sera située sur la limite et n'excédera pas une hauteur d'1,20 m. La haie variée sera plantée en quinconce de part et d'autre de cette clôture.

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, un dispositif brise-vue pourra être mis en place, d'une hauteur de 2 m et d'une longueur de 4 m maximales, dans le prolongement du mur de la construction implanté en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit (des deux côtés) de la teinte de la construction principale et recouvert d'une couverture ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou dans des teintes sombres. Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

11.4.2.d - Clôtures sur limite séparative ou fond de lot donnant sur un espace public fermé à la circulation automobile (chemin piéton, espace vert...) :

La clôture si elle existe, est implantée sur la limite public/privé et n'excède pas une hauteur d'1,20 m. Elle est doublée obligatoirement d'une haie arbustive en mélange planté du côté de l'espace privé.

La clôture et la haie arbustive haute doivent s'interrompre dans le prolongement de la façade d'accès sur rue (*cas de parcelle d'angle donnant sur 2 rues, chemin piéton, ...*).

Dans le fond des lots donnant sur un espace vert public, les portillons sont possibles.

11.4.2.e – Dans le prolongement de la façade avant de la construction

Dans le prolongement de la façade avant de la construction (façade côté accès à la parcelle), d'un seul côté, un panneau brise-vue de 2 m de hauteur sur 2 m de longueur maximum pourra être mis en place. Un second panneau, identique, pourra être posé en parallèle, en décroché, à l'arrière (vers le fond de lot) du premier panneau.

Le panneau sera en bois, bois composite, acier, aluminium, fonte ou fer forgé, dans des tons sombres ou naturels pour le bois.

Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

Les hauteurs de clôture mentionnées ci-dessus seront mesurées depuis le niveau le plus haut des terrains qu'elles séparent.

11. 5 - Extensions : Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble des dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

11. 6 - Equipements collectifs ou d'intérêt général : Les constructeurs sont tenus de réserver dans leur projet les emplacements et les volumes éventuellement nécessaires à l'édification des divers locaux d'intérêt général, tels que transformateur électrique, répartiteur lignes téléphoniques etc. Ils devront s'intégrer parfaitement aux bâtiments projetés.

ARTICLE 1AUZ_A 12 : STATIONNEMENT

12. 1. Sur l'ensemble de la zone : Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé le nombre de places suivant aménagées sur la propriété :

→ 12.1.1. Logements collectifs ou semi-collectifs :

- 2 places de stationnement par logement ;
- des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants, situées au sous-sol ou au RDC des logements, à raison de 1,50 m² par logement.

→ 12.1.2. Logements individuels groupés, logements individuels sur parcelles avec linéaire de façade de lot inférieur à 13 m : 2 places dont 1 couverte

→ 12.1.3. Logements individuels avec linéaire de façade de lot supérieur à 13 m : 3 places dont 1 couverte et 2 à l'air libre, situées dans une enclave privée de 5,50 m x 5 m

→ 12.1.4. Constructions à usage d'activités libérales, de services, commerces de santé et d'activités médicales : 1 place de stationnement par 40 m² de SHON, affecté à l'usage professionnel.

Rappel : Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagé pour les personnes handicapées selon les textes en vigueur.

Les constructeurs rechercheront des solutions mixtes de stationnement :

Stationnements semi-enterrés, enterrés, couverts, à l'air libre, intégrés au RDC des bâtiments, etc.

12. 2 - Modalité de réalisation : Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'extérieur sous réserve de les inclure dans un aménagement paysager et qu'elles restent à un niveau inférieur ou égal au niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction.

ARTICLE 1AUZ_A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Végétation à conserver :

Les arbres et boisements existants sont à conserver. Si néanmoins, la suppression de certains arbres s'avérerait indispensable, leur remplacement serait effectué par une plantation de même essence.

13. 2. Projet de plantation :

a) - Opérations coordonnées d'habitat : Tous les projets d'utilisation du sol devront comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits.

Les aires de stationnement à l'air libre sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements lorsque la plantation peut être effectuée en pleine terre.

b) - Autres affectations : Les surfaces libres de toute construction autres que les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 300 m² de terrain.

Pour les transformateurs et autres locaux techniques destinés à la gestion des réseaux, lorsqu'ils ne pourront être intégrés aux autres constructions, les espaces libres périphériques à la construction devront être végétalisés afin de s'intégrer à l'environnement paysager existant ou prévu à terme.

13.3 Espaces verts privés : Les espaces verts représenteront 30% minimum des espaces libres de chaque opération.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ_A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

SECTEUR 1AUZA	SHON max. : 107 300 m ²
---------------	------------------------------------

SOUS-CHAPITRE II-2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZE

CARACTERISTIQUES GENERALES : La zone 1AUZE correspond au secteur permettant d'accueillir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUZE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article **1AUZE2** ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ;

ARTICLE 1AUZE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone 1AUZE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes, dans tous les secteurs, sont admises sous conditions :

- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- Les constructions à usage principal d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au projet d'équipement ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE 1AUZ_E 3 : ACCES ET VOIRIE
3.1. - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. - Voirie :

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour
(*véhicule de réputation, collecte ordures ménagères, engins de lutte contre l'incendie, selon la réglementation en vigueur*).

ARTICLE 1AUZ_E 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :
4.2.1. - Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de

stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE 1AUZ_E 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 1AUZ_E 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : Les constructions nouvelles s'implanteront en retrait minimum de 5 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Pour tout types de constructions, la limite du terrain ne comportant pas l'accès à la parcelle, sera considérée comme une limite séparative. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **6 m**.

6.2 - Autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **6 m**.

ARTICLE 1AUZ_E 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **6 m**.

ARTICLE 1AUZ_E 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 1AUZ_E 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **70 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUZ_E 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur maximale des façades de constructions principales : 12 m

10.2 - Les constructions devront s'inscrire dans un volume déterminé par un plan à 45° à compter des hauteurs maximales fixées précédemment, à l'exception des pignons, cheminées, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, lucarnes et toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

ARTICLE 1AUZ_E 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures ne sont pas obligatoires : Les clôtures grillagées sur rue ou sur espace public, si elles existent, seront placées en retrait de 0,75 m par rapport à la voie et doublées obligatoirement d'une haie (*la haie étant placée en limite d'espace public*).

Les clôtures grillagées n'excéderont pas une hauteur maximale de 2,50 m hors sol. Elles seront constituées de panneaux en treillis soudés, maille 200 x 50.

- **Stockage et aire de service** : Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible.

L'intégration pourra se faire par l'implantation des haies d'essences locales en mélange.

- **Enseignes** : Dans l'ensemble de la zone les enseignes seront intégrées aux façades des bâtiments, elles ne pourront dépasser en hauteur l'égout du toit.

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

- **Antennes** : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact. Elles devront être dissimulées de la vue du domaine public.

ARTICLE 1AUZ_E 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Généralités : Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 5 m de longueur par 2,50 m de largeur.

12.2 - Il est exigé au minimum :

- **12.2.1 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics)** : Une place par 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- **12.2.2 - Etablissements d'enseignement** :
 - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
 - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de SHON exclusivement créée ;
- **12.2.3 - Equipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc.** :
 - Equipement de capacité d'accueil 1 500 personnes : 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;
 - Equipement de capacité d'accueil f 1 500 personnes :
 - 1 place par unité de 20 personnes accueillies pour les 1 500 premières ;
 - 1 place par unité de 100 personnes accueillies au-delà ;

ARTICLE 1AUZ_E 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - Plantations** : Il sera planté 1 arbre tige pour 4 places de stationnement à répartir sur l'emprise de la parcelle.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUZ_E 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

SECTEUR 1AUZE	SHON max. : 7 500 m ²
---------------	----------------------------------

SOUS-CHAPITRE II-3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ_N

CARACTERISTIQUES GENERALES : La zone 1AUZ_N est réservée aux espaces verts naturels ou composés. Elle peut accueillir des aménagements légers, installations ou petits équipements destinés aux activités de sport, de loisirs ou de repos.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ_N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions non mentionnées à l'article 1AUZ_N1 *et notamment* :

- *Les constructions à usage d'habitat ;*
- *les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, et de service ;*
- *les entrepôts et dépôts de matériaux de démolition*
- *les installations précaires*
- *les installations classées*
- *le stationnement isolé ou groupé de caravane et d'habitations mobiles*
- *le stationnement de poids lourds en dehors des déménagements*
- *les dépôts de déchets sauf pour les jardins familiaux où un dépôt général sera prévu et régulièrement évacués par le gestionnaire.*
- *et toutes constructions (sauf celles énumérées au 1AUZ_N 2)*

ARTICLE 1AUZ_N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

I - Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 a du Code de l'Urbanisme.

II - Types d'occupations et d'utilisations du sol admises :

- Les espaces verts naturels,
- Les aménagements, installations et/ou équipements liés et nécessaires aux activités de sports, de loisirs et de repos ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, réseau communautaire de télévision, ...) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que tout disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- Les aires de stationnement, ni cimentées, ni bitumées, liées aux activités développées dans l'environnement immédiat ;
- Les éléments ponctuels de voirie et de stationnement ;
- Les chemins piétons ;
- Les clôtures ;

Certaines parties de parcelles privatives peuvent être admises dans les espaces naturels, sous réserve d'un aménagement paysager.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE 1AUZ_N 3 : ACCES ET VOIRIE

Seuls sont autorisés les chemins piétons et les franchissements ponctuels de voirie, ceux-ci pourront servir à la maintenance des équipements publics divers.

ARTICLE 1AUZ_N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les équipements qui pourront être implantés dans la zone 1AUZN devront être raccordés à l'ensemble des réseaux publics.

ARTICLE 1AUZ_N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUZ_N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement ou limite d'emprise publique ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

ARTICLE 1AUZ_N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions seront implantées soit en limite, soit en retrait de 1 m minimum.

ARTICLE 1AUZ_N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUZ_N 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUZ_N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant à l'égout de toiture en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2) Dans l'ensemble de la zone : La hauteur maximale des constructions autorisées sur la zone ne doit pas excéder 3 m mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf nécessité technique ou liée au caractère des installations ludiques telles que toboggan ou ouvrages techniques liés aux réseaux.

ARTICLE 1AUZ_N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le secteur 1AUZN est, par définition, un site sensible et les constructions autorisées doivent s'y faire oublier ou bien apparaître comme un élément singulier du site.

Elles devront s'intégrer parfaitement à l'environnement par la variété et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

Si les clôtures sont nécessaires, elles seront réalisées par du végétal dans lequel un grillage pourra être noyé.

ARTICLE 1AUZ_N 12 : STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUZ_N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**Végétation à conserver**

Les arbres et boisements existants sont à conserver. Si néanmoins, la suppression de certains arbres s'avère indispensable, leur remplacement est effectué par une plantation de même essence.

Les interventions éventuelles doivent se limiter à des actions de nettoyage ou d'aménagement modéré conformément au cahier des recommandations architecturales et paysagères du dossier de ZAC.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUZ_E 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

SECTEUR 1AUZN	SHON max. : 200 m²
---------------	--------------------------------------

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE 2 AU

La zone 2 AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à moyen ou long terme. Les réseaux (voirie, assainissement, eau potable, électricité) existent à proximité des zones 2 AU, mais leurs capacités sont insuffisantes. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans un secteur ou une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

Les secteurs 2 AUe sont plutôt destinés à recevoir majoritairement de l'habitat et des activités compatibles avec cet habitat. Les secteurs 2 AUa sont plutôt destinés à accueillir majoritairement des activités commerciales, marginalement de l'habitat. Les secteurs 2 AUx ont une vocation mixte d'habitat, d'équipements et d'activités, mais, ne connaissant pas encore exactement les besoins futurs pour chacun de ces usages, il n'a pas été possible d'affecter les espaces nécessaires à chacun et donc de les dissocier en 2 AUe et 2 AUa, voire 2 AUd ou 2 AUl.

Des recommandations et prescriptions relatives aux éléments patrimoine bâti figurent également en annexe du présent règlement dans le document "Atlas du bâti ancien".

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. **Toutes constructions** ou tous nouveaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que :
 - a) les changements de destination, surélévations, aménagements, extensions des constructions existantes, destinés à l'agriculture, à l'habitat, aux bureaux, aux équipements collectifs, à l'hébergement ou à des locaux sanitaires,
 - b) les annexes isolées,
 - c) les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (télécommunications, assainissement, eau potable, électricité, infrastructures ...).
 - d) la réalisation des travaux et ouvrages connexes (y compris affouillements et exhaussements) liés à la réalisation de la voie de contournement sud est de Châteaugiron (section RD92 – RD 463) sous réserve d'une prise en compte de l'environnement.

2. Parmi les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme :

- parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules de plus de 10 unités et non soumis à autorisation au titre de la réglementation sur le stationnement des caravanes (R 443.4 et 7),
- affouillements et exhaussements du sol non liés à l'agriculture ou à l'aménagement de la voie de contournement sud est de Châteaugiron (section RD92 –RD 463), et > 100 m² et d'une dénivellation > 2 mètres ; toutefois, des affouillements et exhaussements pourront être autorisés à titre précaire s'ils sont liés à la réalisation d'aménagements du sol dans le cadre d'activités sportives.

3. Les exploitations de carrières.

4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 2 AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les conditions suivantes sont cumulatives

1. Les extensions mentionnées à l'alinéa 1 a) de l'article 2 AU 1 sont autorisées sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure à :
 - 50 % de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement pour les extensions agricoles,
 - 30 % pour les autres.
2. Les annexes isolées mentionnées à l'alinéa 1 b) de l'article 2 AU 1 sont autorisées sous réserve qu'un bâtiment principal soit déjà implanté sur l'unité foncière et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de celui-ci, et que leur surface hors œuvre brute n'excède pas :
 - 100 m² pour celles agricoles,
 - 30 m² pour les autres.
3. Toute construction ou installation ne devra pas compromettre les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines
4. Les reconstructions après sinistre ne respectant pas le corps de règle des articles 3 à 14 peuvent être autorisées sous réserve du respect des volumes initiaux.
5. Tous travaux sur un site archéologique sont soumis à la consultation de certains services (cf dispositions du titre I – article 2 – alinéa 3.3. du présent règlement).
6. Chemins à préserver ou à créer : toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver figurant aux documents graphiques et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande figurant au PADD.

7. Eléments du patrimoine bâtis à protéger référencés comme tels au plan de zonage (doc.4) :
Tous travaux de démolition d'éléments référencés comme élément du patrimoine bâti au titre de l'art. L.123.1 7°, sont soumis :
- à une autorisation préalable aux travaux de démolition (cf dispositions du titre I – article 3 – alinéa 10 du présent règlement) ;
 - aux recommandations et prescriptions architecturales et d'implantation figurant dans le document annexe du présent règlement "Atlas du bâti ancien".

Toute construction aux approches de ce patrimoine devra assurer sa mise en valeur et la conservation des perspectives majeures.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2 AU 3 – Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 AU 4 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 AU 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de la limite d'emprise des voies routières publiques ou privées. Des reculs minimums différents, figurant au document graphique (plan de zonage), devront être respectés, dans les conditions précisées dans les dispositions du titre I – article 3 – alinéa 9 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...).

2. Autres emprises publiques

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public...), les règles d'implantation des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

3. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

4. Conduites principales de transport de gaz faisant l'objet d'une servitude I 3

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de :

- 4 m. située à droite de la canalisation Orgères → Javène ;
- 2 m. à gauche de la canalisation Orgères → Javène.
- 4 m. située à droite de la canalisation Saint-Armel → Châteaugiron ;

En outre, l'exécution de tous travaux, publics ou privés, à moins de 100 m. d'une canalisation et susceptible de porter atteinte à la canalisation, est subordonnée à un avis préalable adressé à Gaz de France, Région Ouest, 61 av Pierre Piffault – ZIS – CP 70531 – 72025 LE MANS Cedex.

Article 2 AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en recul.

Article 2 AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 AU 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 AU 10 – Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur maximale

Le point le plus haut de toute construction à usage agricole ne pourra dépasser une hauteur de 12 mètres.

La hauteur des autres constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres, soit R+1 (+ combles ou attique éventuellement).

2. Cas particuliers

Une tolérance de 3 mètres supplémentaires est admise pour l'implantation d'éléments spécifiques tels que silos.

Article 2 AU 11 – Aspect extérieur - clôtures

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

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc).

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

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Article 2 AU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Article 2 AU 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

1. **Il sera exigé** un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
2. Tous travaux de **démolition de haies** référencées comme élément paysager au titre de l'art. L.123.1 7°, sont soumis à une autorisation préalable aux travaux de démolition (cf dispositions du titre I – article 3 – alinéa 10 du présent règlement).
3. **En outre, des écrans boisés** d'arbres de haute tige devront être plantés sur les sites repérés comme tels **sur le plan de zonage** (plantations à réaliser), afin de limiter l'impact visuel, voire auditif, des constructions. Des cheminements ou voies pourront être autorisés dans ces zones.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A comprend les parties de la zone naturelle qu'il convient donc de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture. En effet, les nécessités économiques ou la qualité agronomique des sols justifient de réserver ces terrains pour les activités agricoles.

Des recommandations et prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti figurent également en annexe du présent règlement dans le document "Atlas du bâti ancien".

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. **Toutes constructions** ou tous nouveaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que :
 - a) celles nécessaires à l'exploitation agricole (production, élevage, dépôt de matériel, ainsi que transformation, entrepôt et commerce des produits de l'exploitation) ;
 - b) les habitations et structures d'hébergement ;
 - c) les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (télécommunications, assainissement, eau potable, électricité, infrastructures ...).
 - d) la réalisation des travaux et ouvrages connexes (y compris affouillements et exhaussements) liés à la réalisation de la voie de contournement sud est de Châteaugiron (section RD92 – RD 463) sous réserve d'une prise en compte de l'environnement.
2. **Parmi les installations et travaux divers** prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme :
 - parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules de plus de 10 unités et non soumis à autorisation au titre de la réglementation sur le stationnement des caravanes (R 443.4 et 7),
3. **L'aménagement de terrains de camping**, excepté le camping de moins de 6 emplacements ou de moins de 20 campeurs.
4. **Les exploitations de carrières.**

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les conditions suivantes sont cumulatives

1. Les habitations mentionnées à l'alinéa 1 b) de l'article 2 A 1 sont autorisées sous réserve :
 - d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles,
 - et d'être intégrées dans un ensemble cohérent avec les autres bâtiments implantés ou à implanter sur l'unité foncière.
2. Les structures d'hébergement mentionnées à l'alinéa 1 b) de l'article 2 A 1 sont autorisées sous réserve d'être à usage agro-touristique d'hébergement de type gîte rural et de ne faire que l'objet d'aménagements de bâtiments existants, dans le respect de la règle de réciprocité rappelée à l'art. L.111.3. du Code Rural. Toutefois, l'extension de leur emprise au sol sera autorisée dans la mesure où la surface hors œuvre brute nouvelle n'excède pas 30 % de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement.
3. Les campings à la ferme et aires naturelles de camping pourront faire l'objet de constructions sous réserve que la surface hors œuvre brute nouvelle n'excède pas 40 m² par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent règlement.
4. Les constructions nouvelles d'annexes isolées des habitations mentionnées à l'alinéa 1 b) de l'article 2 A 1 sont autorisées sous réserve qu'un bâtiment principal soit déjà implanté sur l'unité foncière, soient situées à moins de 50 mètres de celui-ci et que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 30 m².
5. Les reconstructions après sinistre ne respectant pas le corps de règle des articles 3 à 14 peuvent être autorisées sous réserve du respect des volumes initiaux.
6. Tous travaux sur un site archéologique sont soumis à la consultation de certains services (cf dispositions du titre I – article 2 – alinéa 3.3. du présent règlement).
7. Chemins à préserver ou à créer : toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver figurant aux documents graphiques et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande figurant au PADD.
8. Eléments du patrimoine bâtis à protéger référencés comme tels au plan de zonage (doc. 4) : Tous travaux de démolition d'éléments référencés comme élément du patrimoine bâti au titre de l'art. L.123.1 7°, sont soumis :
 - à une autorisation préalable aux travaux de démolition (cf dispositions du titre I – article 3 – alinéa 10 du présent règlement) ;
 - aux recommandations et prescriptions architecturales et d'implantation figurant dans le document annexe du présent règlement "Atlas du bâti ancien".

Toute construction aux approches de ce patrimoine devra assurer sa mise en valeur et la conservation des perspectives majeures.

9. Espaces boisés classés : dans les terrains classés comme espaces boisés à créer ou à conserver, tout défrichement ou déboisement est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 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. **Lorsque les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse**, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
4. **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.
5. Le **nombre d'accès** sur les voies publiques **peut être limité** dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
6. 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 sécuritaire**, de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de cette voie.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conforme aux règlements en vigueur.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée lorsque celle-ci sera nettement plus économique mais à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admis. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol (le pétitionnaire devra alors réaliser une expertise géologique visant à pouvoir mettre en place un dispositif adapté).

2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le rejet devra obligatoirement se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, et ceci par des dispositifs appropriés. En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

- 3. Les lignes de distribution** de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 4. Un local déchets** pourra être exigé. Son implantation pourra être imposée sur le site le plus approprié pour rendre optimiser les conditions de desserte, notamment dans le cadre des opérations d'ensemble et des voies en impasse.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

En cas de recours à un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, la surface du terrain devra être adaptée aux caractéristiques du dispositif en question.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de la limite d'emprise des voies routières publiques ou privées. Des reculs minimums différents, figurant au document graphique (plan de zonage), devront être respectés, dans les conditions précisées dans les dispositions du titre I – article 3 – alinéa 9 du présent règlement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas de reconstruction après sinistre ou pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue existante ou à créer.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...).

2. Autres emprises publiques

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public...), les règles d'implantation des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

3. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

4. Conduites principales de transport de gaz faisant l'objet d'une servitude I 3

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de :

- 4 m. située à droite de la canalisation Orgères → Javène ;
- 2 m. à gauche de la canalisation Orgères → Javène.
- 4 m. située à droite de la canalisation Saint-Armel → Châteaugion ;

En outre, l'exécution de tous travaux, publics ou privés, à moins de 100 m. d'une canalisation et susceptible de porter atteinte à la canalisation, est subordonnée à un avis préalable adressé à Gaz de France, Région Ouest, 61 av Pierre Piffault – ZIS – CP 70531 – 72025 LE MANS Cedex.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3m.

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

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 10 – Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur maximale

Le point le plus haut de toute construction à usage agricole ne pourra dépasser une hauteur de 12 mètres.

La hauteur des autres constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres, soit R+1 (+ combles éventuellement).

2. Cas particuliers

Une tolérance de 3 mètres supplémentaires est admise pour l'implantation d'éléments spécifiques tels que silos.

Article A 11 – Aspect extérieur - clôtures

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

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc).

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la région.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

1. **Il sera exigé** un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
2. Il pourra être imposé que des plantations soient réalisées en forme d'**écrans** pour atténuer une intégration médiocre dans le paysage.
3. Tous travaux de **démolition de haies** référencées comme élément paysager au titre de l'art. L.123.1 7°, sont soumis à une autorisation préalable aux travaux de démolition (cf dispositions du titre I – article 3 – alinéa 10 du présent règlement).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement de certaines constructions existantes, voire quelques constructions et installations nouvelles.

La zone N est divisée en deux types de secteurs :

- les secteurs Ne qui englobent l'essentiel de la zone. Ces secteurs existent sous trois formes :
 - . un environnement naturel dont la qualité des paysages ou des vues mérite une protection ;
 - . un profil de type parc urbain ou coulée verte ;
 - . des hameaux ou parties de hameaux ayant perdu leur fonction agricole et où l'aménagement des constructions, leur extension, voire leur restauration, peuvent être autorisés ;
- le petit secteur Nv qui concerne un site où subsiste une "dent creuse" au sein d'un ensemble bâti et où il semble opportun d'autoriser les constructions nouvelles.

La zone N du PLU de Châteaugiron est comprise en partie à l'intérieur du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.). Tout projet (construction, aménagement, rénovation,...) devra respecter le présent règlement de PLU, ainsi que les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. jointes en annexe du PLU.

Des recommandations et prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti figurent également en annexe du présent règlement dans le document "Atlas du bâti ancien".

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 1. Toutes constructions** ou tous nouveaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que :
 - a) les annexes attenantes au bâtiment principal, extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes, destinés à l'habitat, aux bureaux, aux équipements collectifs, à l'hébergement ou à des locaux sanitaires,
 - b) les changements de destination destinés à l'habitat, aux bureaux, aux équipements collectifs, à l'hébergement ou à des locaux sanitaires, uniquement pour les éléments du patrimoine bâtis à protéger référencés comme tels au plan de zonage et lorsque l'atlas du bâti rural annexé au présent règlement l'autorise,
 - c) les annexes isolées implantées à moins de 50 mètres d'un bâtiment principal existant déjà sur l'unité foncière,
 - d) les constructions destinées aux équipements collectifs de sports, de culture ou de loisirs,
 - e) les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureau en secteur Nv,
 - f) les constructions destinées aux équipements collectifs à usage de services techniques dans le périmètre de l'emplacement réservé destiné à cet usage et sous réserve que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 300 m² de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement.
 - g) les terrains de camping relevant de l'article R.443.7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que le camping de moins de 6 emplacements ou de moins de 20 campeurs.
 - h) les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (télécommunications, assainissement, eau potable, électricité, infrastructures ...).

- 2. Parmi les installations et travaux divers** prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme :
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules de plus de 10 unités et non soumis à autorisation au titre de la réglementation sur le stationnement des caravanes (R 443.4 et 7), excepté les parkings destinés à l'accès aux parcs urbains,
 - affouillements et exhaussements du sol non liés à l'agriculture et > 100 m² et d'une dénivellation > 2 mètres ; toutefois, des affouillements et exhaussements pourront être autorisés à titre précaire s'ils sont liés à la réalisation d'aménagements du sol dans le cadre d'activités sportives.

- 3. Le stationnement des caravanes et le camping** en dehors des lieux mentionnés à l'alinéas 1 g) du présent article.

- 4. Les exploitations de carrières.**

- 5. Les installations classées pour la protection de l'environnement.**

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les conditions suivantes sont cumulatives

1. Les extensions et annexes attenantes au bâti principal mentionnées à l'alinéa 1 a) de l'article N 1 sont autorisées sous réserve que leur surface hors œuvre brute totale soit inférieure à 30 % de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement.
2. Les constructions nouvelles d'annexes isolées et d'équipements collectifs mentionnées aux alinéas 1 c) et 1 d) de l'article N 1 sont autorisées sous réserve que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 30 m².
3. En secteur Nv, les constructions mentionnées à l'alinéa 1 e) de l'article N 1 sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans un ensemble cohérent avec les autres bâtiments implantés sur l'unité foncière.
4. Les campings à la ferme et aires naturelles de camping pourront faire l'objet de constructions sous réserve que la surface hors œuvre brute nouvelle n'excède pas 40 m² par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent règlement.
5. Toute construction en zone inondable peut être interdite ou soumise à prescriptions en vertu des dispositions du titre I – article 3 – alinéa 5 du présent règlement.
6. Les reconstructions après sinistre ne respectant pas le corps de règle des articles 3 à 14 peuvent être autorisées sous réserve du respect des volumes initiaux.
7. Tous travaux sur un site archéologique sont soumis à la consultation de certains services (cf dispositions du titre I – article 2 – alinéa 3.3. du présent règlement).
8. Chemins à préserver ou à créer : toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver figurant aux documents graphiques et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande figurant au PADD.
9. Eléments du patrimoine bâtis à protéger référencés comme tels au plan de zonage (doc. 4) : Tous travaux de démolition d'éléments référencés comme élément du patrimoine bâti au titre de l'art. L.123.1 7°, sont soumis :
 - à une autorisation préalable aux travaux de démolition (cf dispositions du titre I – article 3 – alinéa 10 du présent règlement) ;
 - aux recommandations et prescriptions architecturales et d'implantation figurant dans le document annexe du présent règlement "Atlas du bâti ancien".

Toute construction aux approches de ce patrimoine devra assurer sa mise en valeur et la conservation des perspectives majeures.

10. Espaces boisés classés : dans les terrains classés comme espaces boisés à créer ou à conserver, tout défrichement ou déboisement est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

11. L'utilisation du sous-sol en zone Ne est autorisée sur le secteur concerné par l'opération immobilière de la rue Saint-Nicolas incluant la construction de la Poste et de la Trésorerie sous réserve qu'elle soit limitée à l'extension des bâtiments jouxtant la zone pour la création de parkings ainsi qu'à tout ouvrage technique public et que le niveau du terrain naturel ne soit pas modifié.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 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. **Lorsque les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse**, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
4. **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.
5. Le **nombre d'accès** sur les voies publiques **peut être limité** dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
6. 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 sécuritaire**, de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de cette voie.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conforme aux règlements en vigueur.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée lorsque celle-ci sera nettement plus économique mais à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Toute installation nouvelle d'un terrain de camping ou de caravanes doit être alimentée par une conduite d'eau potable de caractéristiques en rapport avec les besoins et conformément aux règlements en vigueur pour l'application des mesures sanitaires relatives au camping.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admis. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol (le pétitionnaire devra alors réaliser une expertise géologique visant à pouvoir mettre en place un dispositif adapté).

2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le rejet devra obligatoirement se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, et ceci par des dispositifs appropriés. En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

3. **Les lignes de distribution** de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
4. **Un local déchets** pourra être exigé. Son implantation pourra être imposée sur le site le plus approprié pour rendre optimiser les conditions de desserte, notamment dans le cadre des opérations d'ensemble et des voies en impasse.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

En cas de recours à un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, la surface du terrain devra être adaptée aux caractéristiques du dispositif en question.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de la limite d'emprise des voies routières publiques ou privées. Des reculs minimums différents, figurant au document graphique (plan de zonage), devront être respectés, dans les conditions précisées dans les dispositions du titre I – article 3 – alinéa 9 du présent règlement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas de reconstruction après sinistre ou pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue existante ou à créer.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...).

De plus, tout projet de construction, de rénovation ou d'aménagement concernant un secteur inclus dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager devra respecter les prescriptions qu'elle impose et qui sont jointes en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme.

2. Autres emprises publiques

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public...), les règles d'implantation des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

3. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

4. Conduites principales de transport de gaz faisant l'objet d'une servitude I 3

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de :

- 4 m. située à droite de la canalisation Orgères → Javène ;
- 2 m. à gauche de la canalisation Orgères → Javène.
- 4 m. située à droite de la canalisation Saint-Armel → Châteaugion ;

En outre, l'exécution de tous travaux, publics ou privés, à moins de 100 m. d'une canalisation et susceptible de porter atteinte à la canalisation, est subordonnée à un avis préalable adressé à Gaz de France, Région Ouest, 61 av Pierre Piffault – ZIS – CP 70531 – 72025 LE MANS Cedex.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3m.

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

De plus, tout projet de construction, de rénovation ou d'aménagement concernant un secteur inclus dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager devra respecter les prescriptions qu'elle impose et qui sont jointes en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 50 m².

En outre, en secteur Nv, l'emprise au sol maximum est fixée à 30 %.

Article N 10 – Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur maximale

Le point le plus haut de toute construction à usage agricole ne pourra dépasser une hauteur de 12 mètres.

La hauteur des autres constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres, soit R+1 (+ combles éventuellement).

De plus, tout projet de construction, de rénovation ou d'aménagement concernant un secteur inclus dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager devra respecter les prescriptions qu'elle impose et qui sont jointes en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme.

2. Cas particuliers

Une tolérance de 3 mètres supplémentaires est admise pour l'implantation d'éléments spécifiques tels que silos.

Article N 11 –Aspect extérieur - clôtures

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

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc).

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

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

De plus, tout projet de construction, de rénovation ou d'aménagement concernant un secteur inclus dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager devra respecter les prescriptions qu'elle impose et qui sont jointes en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes mélangés (haies libres...).

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à prendre en compte pour les clients des terrains de camping et caravanning est d'une place par emplacement.

Article N 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

1. Il **sera exigé** un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
2. Il pourra être imposé que des plantations soient réalisées en forme d'**écrans** pour atténuer une intégration médiocre dans le paysage.
3. Les parties de parcelles, libres de toute construction ou installation, seront aménagées en **espaces verts** convenablement entretenus.
4. Tous travaux de **démolition de haies** référencées comme élément paysager au titre de l'art. L.123.1 7°, sont soumis à une autorisation préalable aux travaux de démolition (cf dispositions du titre I – article 3 – alinéa 10 du présent règlement).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.