



**Département des Deux-Sèvres  
Ville de Niort**

**Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 avril 2016**

**Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017**

**Modification simplifiée n°1 approuvée  
le 10 décembre 2018**

**Modification n°2 approuvée  
le 16 décembre 2019**

**Règlement après modification**

## Sommaire

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC.....</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE.....</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UF.....</b>	<b>38</b>
<b>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UM.....</b>	<b>45</b>
<b>CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES US.....</b>	<b>56</b>
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>63</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU.....</b>	<b>63</b>
<b>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUE.....</b>	<b>69</b>
<b>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUM.....</b>	<b>77</b>
<b>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUS.....</b>	<b>88</b>
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>95</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....</b>	<b>96</b>
<b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>104</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....</b>	<b>105</b>
<b>ANNEXES :.....</b>	<b>112</b>

**TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Niort.

Pour rappel, d'autres législations peuvent s'appliquer et s'ajouter au PLU.

## **ARTICLE 2 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones :

- Zones **urbaines** mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à urbaniser** (AU)
- Zones **agricoles** (A)
- Zones **naturelles** et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UC). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UCa). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 13 Articles.

**Lorsque tout ou partie de zone est soumise à un risque connu, une trame spécifique est repérée au document graphique et renvoie à des dispositions réglementaires particulières.**

### **1) Les Zones Urbaines (U)**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes UC (UCa et UCb) et UM ainsi que les zones urbaines spécialisées UE (UEa, UEv et UEr), UF et US (USg).

### **2) Les Zones A Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones : AUM, AUE et AUS d'une part ; et les zones AU d'autre part :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en AUM, AUE et AUS (AUSv) selon sa vocation. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **3) Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont classées en zones A (Ap) et AS (ASg).

### **4) Les Zones Naturelles (N)**

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont classées en zones N (Nj) et NS.

## **ARTICLE 3 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU**

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

### **- Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Aucune construction nouvelle, autre que le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éléments décoratifs, etc.), n'est autorisée.

Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées et bordures périphériques qui peuvent être en stabilisé, permettant l'absorption des eaux pluviales.

La végétation d'arbres ne pourra être abattue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Les propriétaires devront assurer un entretien régulier des espaces boisés repérés au plan (débroussaillage, élagage).

Le remplacement des arbres devra être réalisé par des essences de même type que celles des essences d'origine (sauf cas de maladie sur l'essence d'origine).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

L'arrêté préfectoral du 05/05/2008 sur les coupes et abattages est annexé au présent règlement, celui-ci prévoit que sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

- Dans les bois et forêts
  - Catégorie 1 : coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectués à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied
  - Catégorie 2 : coupes rases de peuplements de résineux ou de peupleraies d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe
  - Catégorie 3 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions
- Dans les haies
  - Catégorie 4 : les coupes et abattages d'arbres de haut-jet, d'arbres d'émondés et de têtards, arrivés à maturités, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges présentes dans la haie et que les coupes ou abattages d'arbres soient conformes au recueil des usages locaux des Deux-Sèvres et sous réserves que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adapté au milieu
  - Catégorie 5 : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie, dans le respect du recueil des usages locaux des Deux-Sèvres

Sont également dispensés de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme les coupes :

- dans les bois et forêts s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion de gestion approuvé par le Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes
- dans les bois et forêts s'il est fait application du régime forestier et administrés conformément aux dispositions du Livre 1<sup>er</sup> du Code Forestier
- destinées à l'enlèvement des arbres dangereux, des arbres chablis ou encore des arbres morts

- **Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre de l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

**1. Concernant les éléments paysagers :**

- Les espaces verts :

Les espaces verts repérés au PLU doivent faire l'objet d'une plantation obligatoire (essences adaptées au sol, au climat et au paysage) sur au moins 75% de leur superficie.

Il ne pourra y être admis que des constructions d'abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 10 m<sup>2</sup>, dans la proportion d'un abri par jardin.

- Les alignements d'arbres et les arbres remarquables :

Les alignements d'arbres existants et les arbres remarquables identifiés au plan ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire, dûment expertisé, le justifie.

La surface perméable autour du pied des arbres est nécessaire à leur vie et participe à la lutte contre les îlots de chaleur.

Les changements de niveau de sol autour du pied de l'arbre (sur une surface correspondant à la projection au sol du houppier de l'arbre) sont interdits.

La plantation de plantes vivaces autour du pied de l'arbre sera privilégiée lorsque l'usage des espaces publics l'autorise, sinon les grilles d'arbres seront privilégiées.

- *Les alignements d'arbres*

Les alignements d'arbres seront conservés ou, le cas échéant, reconstitués dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte. Les alignements d'arbres indiqués sont existants ou à restituer suivant la composition d'origine. Dans ce cas, ils seront remplacés par des essences similaires ou des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. Annexe 2).

Il peut être admis une interruption dans l'alignement d'arbres si l'aspect d'origine n'est pas perturbé et si le projet le justifie.

Le remplacement d'essence sera admis pour prendre en compte le changement climatique.

Les constructions devront respecter le développement de l'arbre en s'implantant à une distance minimale du tronc équivalente à  $1,5 \times$  rayon du houppier (partie supérieure) de l'arbre à sa maturité.

- *Les arbres remarquables*

En aucun cas, ils ne pourront faire l'objet d'abattage ou de tailles susceptibles d'en modifier l'aspect de façon radicale sans raison sanitaire justifiée.

Toute intervention sur ces éléments devra donc être précédée d'une demande assortie des éléments de diagnostic nécessaires.

L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation d'espèces identiques ou équivalentes.

Le remplacement des arbres devra se faire par des essences qui, si elles ne sont pas équivalentes, présentent un développement similaire à l'âge adulte.

Le remplacement d'essence peut être admis pour prendre en compte le changement climatique ainsi que des enjeux sanitaires (notamment pour les Frênes, les Aulnes et les Platanes).

- Les jardins protégés :

Les jardins et cœurs d'îlot portés au plan doivent être maintenus. Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public. Les cours et espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels : revêtement sablé ou gravillonné, dalles en pierre ou pavés de pierre.

- Les haies :

Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée aux documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux

critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui, s'avèreraient nécessaires ; le remplacement par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage en cas d'état sanitaire dûment justifié.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

Les frênes têtards sont protégés conformément à l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2013.

## 2. Concernant les éléments bâtis patrimoniaux :

En complément de la protection des monuments historiques classés et des sites inscrits des éléments du patrimoine ont été identifiés en vue d'une protection (au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du CU). Ces éléments remarquables du patrimoine architectural sont constitués notamment de demeures bourgeoises et d'anciens moulins en bord de Sèvre, et d'églises situées dans les anciens bourgs.

Le PLU identifie deux types d'éléments patrimoniaux :

- Les éléments de patrimoine à protéger (EPP)
- Les ensembles architecturaux cohérents (EA)

### - Aménagement / restauration / extension :

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti ou paysager repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment.

### - Démolition :

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition sera autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, le permis de démolir pourra être refusé en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.

### - **Les sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer**

Au titre de l'article L. 123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ». La continuité piétonne et/ou cyclable doit être assurée le long des sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer identifiés aux documents graphiques du règlement.

Les chemins suivants protégés et identifiés au PLU sont :

- La coulée verte le long de la Sèvre
- Le Chemin Communal du Troisième Millénaire
- Les chemins identifiés au PDIPR
- Le GR 36
- D'autres itinéraires locaux dans les quartiers



- **Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, au titre de l'article L. 123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L. 111-3 du Code Rural, le principe de distance de réciprocité s'applique en espace rural. Par ailleurs, de nombreux bâtiments sont dispersés dans l'espace rural et n'auront pas les mêmes possibilités d'évolution.

Le changement de destination de bâtiments en habitation par exemple est autorisé à condition que le bâtiment :

- soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels
- ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité (article L. 111-3 du Code Rural) dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles. Il est donc demandé quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant d'appliquer une distance de réciprocité de plus de 100 mètres entre les bâtiments agricoles et le projet
- n'apporte aucune contrainte supplémentaire aux exploitations agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, conflits de voisinage...)

Seuls sont concernés les bâtiments figurant aux documents graphiques du règlement.

- **Les zones de sensibilité archéologique**

Les autorités administratives régionales compétentes en matière d'archéologie (le préfet de région – DRAC) doivent ainsi être saisies de toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers portant sur une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>) concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques du présent PLU, ainsi que dans les cas visés aux articles R. 523-4 et suivants du Code du Patrimoine.

- **Prise en compte du projet de contournement Nord**

Les documents graphiques du plan de zonage intègrent le faisceau du contournement Nord de l'agglomération Niortaise, qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de prise en considération.

- **Les alignements de façade à conserver**

Ils prescrivent une obligation d'implantation à l'alignement des constructions. Ceci marque la volonté d'harmoniser l'implantation des constructions, qu'elles soient, ou non, dotées d'éléments en saillie des façades (essentiellement des balcons). Il s'agit d'induire une continuité des façades sur rue, les balcons pouvant s'implanter en surplomb de la voirie, dans le respect des contraintes des servitudes liées au règlement de voirie.

- **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe du règlement du PLU).

#### **ARTICLE 4 / ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol
- la configuration des parcelles
- le caractère des constructions avoisinantes

L'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

#### **ARTICLE 5 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Dans ce cadre, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

#### **ARTICLE 6 / PERMIS DE DÉMOLIR**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction. Une délibération du Conseil Municipal précise ce point.

#### **ARTICLE 7 / CLOTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'Article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme. Une délibération du Conseil Municipal précise ce point.

#### **ARTICLE 8 / MONUMENTS HISTORIQUES**

Lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.

Lorsque les travaux concernent un immeuble adossé à un immeuble classé, cette autorisation est également délivrée au regard de l'atteinte qu'ils sont susceptibles de porter à la conservation de l'immeuble classé.

La même autorisation est nécessaire lorsque l'immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ne comportant pas d'édifice, si le périmètre de protection de ce parc ou de ce jardin a été délimité dans les conditions fixées aux cinquième ou sixième alinéas de l'article L. 621-30 du Code du Patrimoine.

Si les travaux concernent un immeuble lui-même classé ou inscrit au titre des monuments historiques, l'autorisation est celle prévue à l'article L. 621-9 et au deuxième alinéa de l'article L. 621-27 du Code du Patrimoine. Toutefois, si les travaux concernent un immeuble inscrit au titre des monuments historiques et ne relèvent pas du permis de construire, du permis de démolir, du permis d'aménager ou de la déclaration préalable prévus au livre IV du Code de l'Urbanisme, l'autorisation est délivrée conformément au II de l'article L. 621-32 du Code du Patrimoine.

Si les travaux concernent un immeuble qui n'est ni classé, ni inscrit au titre des monuments historiques, l'autorisation est délivrée conformément au même article L. 621-32 du Code du Patrimoine.

## **ARTICLE 9 / AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**

La Ville de Niort est en partie couverte par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, qui constitue une servitude dont le périmètre est reporté sur les documents graphiques à titre d'information. Pour ces secteurs, il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

## **ARTICLE 10 / LEXIQUE**

Ce lexique définit les notions complexes utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

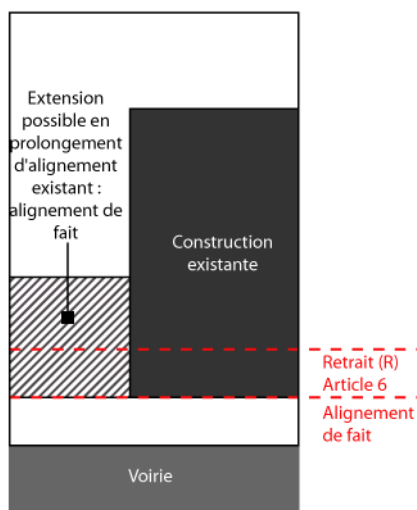
Nota : ce lexique est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

### **Accès**

L'accès correspond à la limite parcellaire ou à l'espace (servitude de passage, partie de terrain...) qui permet aux véhicules de pénétrer sur l'unité foncière de l'opération et qui la relie avec la voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée.

### **Alignement de fait**

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public, afin de satisfaire aux soucis esthétiques, urbains, de salubrité, de sécurité etc. Il est règlementé aux articles 6 des différentes zones du PLU. Les alignements de fait sont les alignements des constructions existantes qui ne respectent pas les règles édictées par le PLU mais dont l'existence est de fait constatée. Des règles dérogatoires pour ces cas de figure sont prévus pour certaines zones.



### **Annexe (construction)**

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale

### **Arbre à haute tige**

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement.

### **CAN**

Communauté d'Agglomération du Niortais

### **Construction principale**

Construction qui donne la destination de la parcelle

### **Débords**

Pour l'implantation des constructions, un débord de la toiture et de ses accessoires sur le domaine public pourra être autorisé dans la limite de 30 cm. Néanmoins, le nu de la façade devra être implanté exactement en limite de terrain d'assiette du projet. Ces débords peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Emprises publiques**

Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée, espace vert, parc), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

### **Equipements collectifs**

Destinations au titre de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme : Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

### **Espace libre de construction**

Cette expression désigne les espaces non occupés par les constructions en élévation, les aires extérieures de stationnement, les voies, les cheminements piétons et deux-roues, les rampes d'accès à des sous-sols.

### **Grille**

Clôture constituée de barreaux métalliques assemblés à la verticale

### **Jardin partagé**

Depuis quelques années des jardins entretenus par des habitants fleurissent en ville. On les appelle des jardins partagés, collectifs ou communautaires. Outre le jardinage, ces espaces favorisent les échanges entre voisins par le biais d'activités sociales, culturelles ou éducatives. Un jardin partagé est un jardin conçu, créé et cultivé collectivement par les habitants.

### **Hauteurs**

La hauteur se mesure :

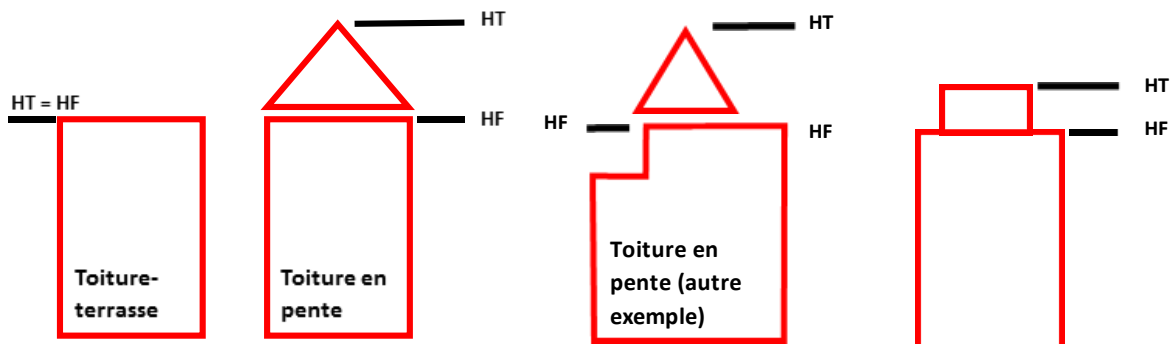
- à partir du sol naturel existant avant les travaux
- à défaut de précision dans le texte la hauteur maximale est celle à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse

En réhabilitation, les éléments de superstructure technique (les cages d'ascenseur, les climatisations, les cheminées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. À contrario, pour la création d'édifices nouveaux, ces éléments sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol existant avant les travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).

Deux types de hauteurs sont définis :

- **La hauteur de façade Hf** d'une construction est mesurée soit à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- **La hauteur totale Ht** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.



### **Opération d'aménagement d'ensemble**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

### **Retraits (R)**

sont appréciés à partir de l'alignement, des limites des voies, mais également par rapport aux limites séparatives.

### **Saillie**

En architecture et construction, saillie ou saillie d'architecture, désigne une avancée qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du « nu » des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivoltas, corniches, balcons, appuis...

### **Terrain d'assiette du projet**

Aire sur laquelle différents bâtiments ont été construits, formant un ensemble.

### **Voie**

Il s'agit des emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons existantes ou à créer, qu'elles soient de statut public ou privé.

Des dispositions différentes concernant l'implantation des constructions peuvent être demandées en fonction de l'importance de ces voies. Trois types de voies sont mentionnés dans le présent règlement :

- **Voies primaires ou de grande circulation** : Il s'agit des voies concernées par les dispositions des entrées de ville et des voies de contournement.
- **Voies secondaires ou de distribution** : Ces voies assurent une fonction de liaison inter quartiers dans la ville et sont utilisées pour partie par les transports en commun.
- **Voies tertiaires, de desserte ou internes** : Ces voies supportent un trafic principalement lié à la desserte des immeubles riverains.

**TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones UC

Cette zone correspond au centre urbain, aux faubourgs périphériques et aux villages urbains. Ces territoires comportent une pluralité de fonctions voisines, superposées et caractérisées par une forte densité de constructions.

La zone UC recouvre le centre-ville de Niort étendue aux faubourgs et aux villages urbains de Niort. Elle est constituée des secteurs suivants :

- UCa : secteur du centre-ville et des faubourgs du 19<sup>ème</sup> siècle
- UCb : secteur des pôles de quartiers – des centres bourgs de Sainte-Pezenne, Saint-Liguaire, Souché et Surimeau

### Éléments d'information :

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les règlements spécifiques aux Plans de Prévention des Risques Inondation et Technologique
- Les règles spécifiques liées aux périmètres de captage
- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres
- Le règlement de l'AVAP pour les parties du territoire concernées

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme. Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

### Dispositions particulières :

Les éléments protégés repérés aux documents graphiques du PLU font l'objet de dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme



**Article UC 1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à destination agricole
- Les nouvelles constructions et installations à destination industrielle, à l'exception de celles autorisées en UC 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages isolés, comportant plus de deux places de stationnement, lorsque leur réalisation n'est pas liée à une opération de construction ou d'aménagement comportant des constructions ayant une autre destination
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures
- Les dépôts de toutes natures, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux limités à 2 m<sup>2</sup> pour une production de compost
- Les éoliennes

Dans les rues Ricard, Victor Hugo, Sainte-Marthe, Rabot, Saint Jean (entre les rues Victor Hugo et Sainte-Marthe), Brisson et des Cordeliers, dans le Passage du Commerce ainsi que sur la Place des Halles, sont interdits en rez-de-chaussée commercial les nouvelles implantations « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », conformément aux articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du Code de l'urbanisme.

**Article UC 2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à destination artisanale, la création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les installations et travaux divers, à l'exception de ceux mentionnés dans l'Article UC 1, à condition :
  - qu'ils soient compatibles avec la destination et le caractère principal de la zone,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion...)
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
- La réfection et l'extension des constructions et installations à destination industrielle à condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion...)
  - que l'extension projetée n'excède pas 10 % de l'emprise au sol des bâtiments existants et régulièrement édifiés
- Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôts à condition qu'elles ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public

### **Article UC 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimale de 3,5 m, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies existants ou à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur dimensionnement doit correspondre à l'importance du projet.

Les accès véhicules doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des voies en impasse.

### **Article UC 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### ▪ **Eaux usées**

À l'intérieur des zones délimitées et identifiées en assainissement collectif les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.

En dehors de ces zones, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Il reste interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

##### ▪ **Eaux pluviales**

- *Eaux pluviales du terrain d'assiette du projet ou opérations de construction*

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial. La CAN pourra imposer certaines conditions.

- *Autres rejets dans le réseau pluvial*

Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositions d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **Électricité – Télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre etc.) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la

réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

### **Collectes des déchets ménagers et assimilés**

Compte tenu de l'importance des opérations, des aires de présentation des conteneurs pourront être exigées.

## **Article UC 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

## **Article UC 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Règle générale**

#### ▪ **en secteur UCa :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

L'implantation obligatoire en limite de voie ne s'applique pas :

- lorsque le terrain d'assiette du projet est situé à l'angle de deux voies, cette obligation ne s'impose qu'au regard d'une seule voie
- pour les parcelles d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>
- pour les parcelles ne disposant pas d'une largeur de façade suffisante (dans ce cas, la continuité du bâti sera assurée)
- dans le cas de nouvelle construction sur une unité foncière supportant déjà des bâtiments (hors annexe)

Dans ces quatre cas, en cas de retrait, les constructions nouvelles doivent respecter un retrait minimal par rapport à l'alignement de 4 mètres et de 5 mètres au droit des accès des garages.

#### ▪ **en secteur UCb :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à l'alignement des voies publiques ou privées
- ou avec un retrait (R) par rapport à l'alignement, au moins égal à 5 mètres au droit des accès des garages, 4 mètres au droit des façades ne comportant pas d'accès de garage

### **Dispositions particulières :**

#### ▪ **Berges des rivières ou murs de quai, domaine ferroviaire**

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 7,50 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau, et des retraits spécifiques peuvent être demandés pour les voies liées au domaine ferroviaire - ligne réseau national (prescriptions spécifiques du gestionnaire du réseau ferré).

#### ▪ **Annexes**

Une implantation différente peut être admise pour la création d'annexes (à l'exception des garages en secteur UCb) et de locaux techniques, pour des raisons de commodités de fonctionnement, et sous réserve de préserver la sécurité des usagers, et la visibilité.

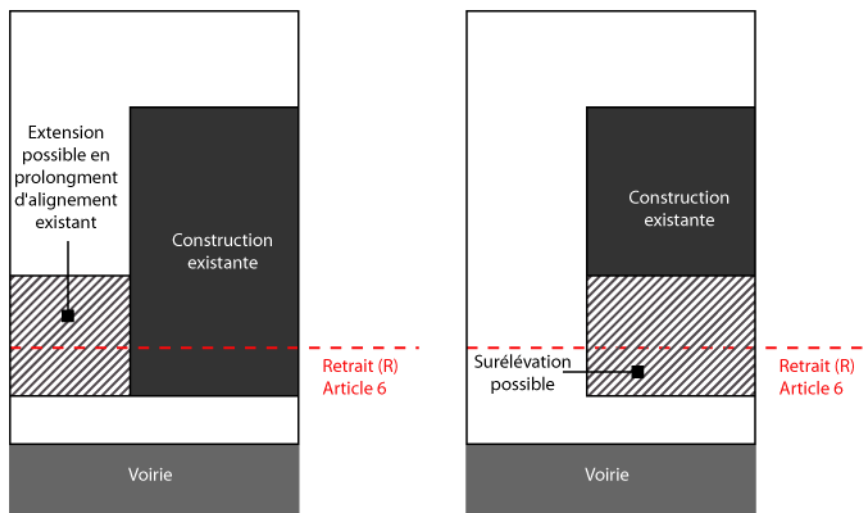
Dans ces cas, les annexes et les locaux techniques doivent être implantées :

- à l'alignement des voies publiques ou privées
- ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre minimum

### ▪ Constructions existantes ne respectant pas la règle générale

Les constructions existantes ne respectant pas la règle générale UC 6 peuvent faire l'objet d'extensions horizontales ou verticales, le cas échéant, dans les conditions suivantes :

- en secteur UCa  
Pour les bâtiments existants et qui ne sont pas implantés à l'alignement, la surélévation et l'extension seront autorisées dans le prolongement de la construction existante
- en secteur UCb  
Pour les constructions existantes implantées à une distance inférieure à 4 mètres des limites des voies et emprises publiques, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante. Cette disposition n'est pas applicable aux extensions pour création de garage



### ▪ Isolation par l'extérieur

Sauf dispositions contraires du règlement de l'AVAP, les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

#### ▪ Sécurité

Pour des raisons de sécurité, la distance des constructions à une voie de circulation ne doit pas être supérieure à 150 mètres.

#### ▪ Parcelles d'angle

Dans le cas de parcelles d'angle, les dispositions ne seront appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prendra en compte le recul le plus important.

#### ▪ Constructions légères et démontables

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public, ou être masquées par une clôture et en retrait de 1 m minimum.

#### ▪ Piscines semi-enterrées ou hors sol

Les piscines semi-enterrées ou hors sol doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public, ou être masquées par une clôture et en retrait de 1 m minimum.

#### ▪ Implantation des terrasses

Les constructions de terrasses en rez-de-chaussée autre que celles de plain-pied peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

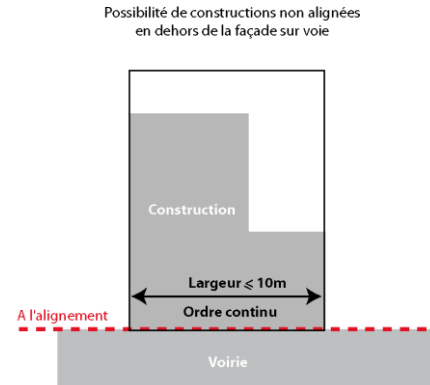
## **Article UC 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Règle générale**

- **dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer :**
  - *en secteur UCa*

Les constructions doivent être implantées :

- Pour les unités foncières dont la façade sur voirie est inférieure ou égale à 10 mètres : en ordre continu en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre (cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou annexes)
- Pour les unités foncières dont la façade sur voirie est supérieure à 10 mètres et inférieure à 40 mètres : sur une des limites séparatives au moins
- Pour les unités foncières dont la façade sur voirie est égale ou supérieure à 40 mètres : en limite ou en retrait des limites séparatives latérales



- *en secteur UCb*

Les constructions doivent être implantées :

- Pour les unités foncières dont la façade sur voirie est inférieure à 20 mètres : sur une des limites séparatives au moins (cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou annexes)
- Pour les unités foncières dont la façade sur voirie est égale ou supérieure à 20 mètres : en limite ou en retrait des limites séparatives latérales

- *en secteurs UCa et UCb*

Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain donnant sur plusieurs voies, la construction peut ne respecter les règles précédentes que sur l'une des deux voies.

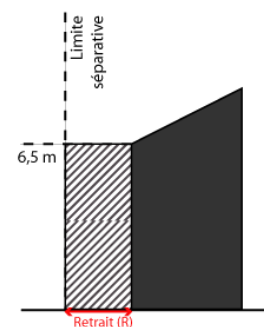
Lorsqu'une construction est implantée en retrait de la limite séparative, sa distance à la limite doit être au moins égale à 3 mètres.

- **Au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait (R) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur totale (Ht) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $R=H/2$  avec 3 mètres minimum).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives selon un des cas suivants :

- Si la construction respecte le gabarit suivant :
  - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale (Ht) de 6,50 mètres au maximum
  - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
  - Le respect de la règle d'implantation en retrait :  $R = Ht/2$
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale
- dans le cas de bâtiments existants sur les parcelles riveraines dont les pignons ou murs aveugles sont situés en limite séparative, à condition de ne pas faire saillie en hauteur et en façade sur le bâtiment existant



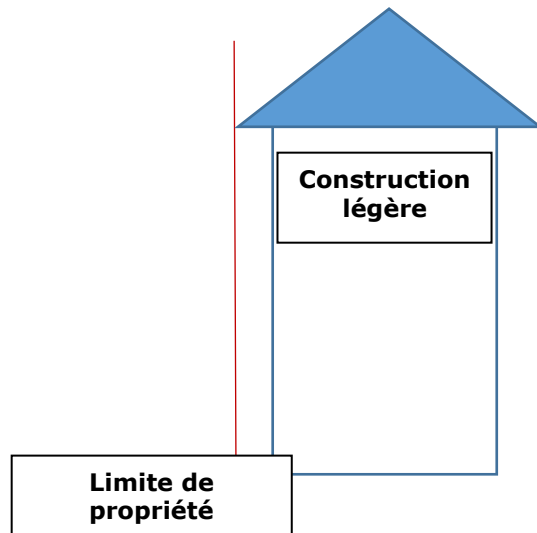
**Dispositions particulières :**

- **Limites séparatives de zone UM**

Les constructions et installations doivent être implantées dans le respect des prescriptions de l'article UM 7 du présent règlement.

- **Constructions légères et démontables**

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives (quelle qu'en soit la distance). En cas d'implantation en limite, on acceptera que le débord de toiture soit implanté sur la limite de propriété, sans créer de débord sur la parcelle limitrophe.



- **Piscines semi-enterrées ou hors sol**

Les piscines semi-enterrées ou hors sol peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

- **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

- **Limites biaisées**

Une implantation en limite parcellaire biaisée est admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieur ou égal à 60°.

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

- **Bioclimatisme**

On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifiés par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

- **Implantation des terrasses**

Les constructions de terrasses en rez-de-chaussée autre que celles de plain-pied peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

**Article UC 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**Article UC 9 | EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article UC 10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- **Règle de calcul de la hauteur des constructions**

Deux types de hauteurs sont définis :

- **La hauteur de façade Hf** d'une construction est mesurée à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente ; à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- **La hauteur totale Ht** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires...).

- **Constructions principales**

La hauteur de façade Hf est limitée à :

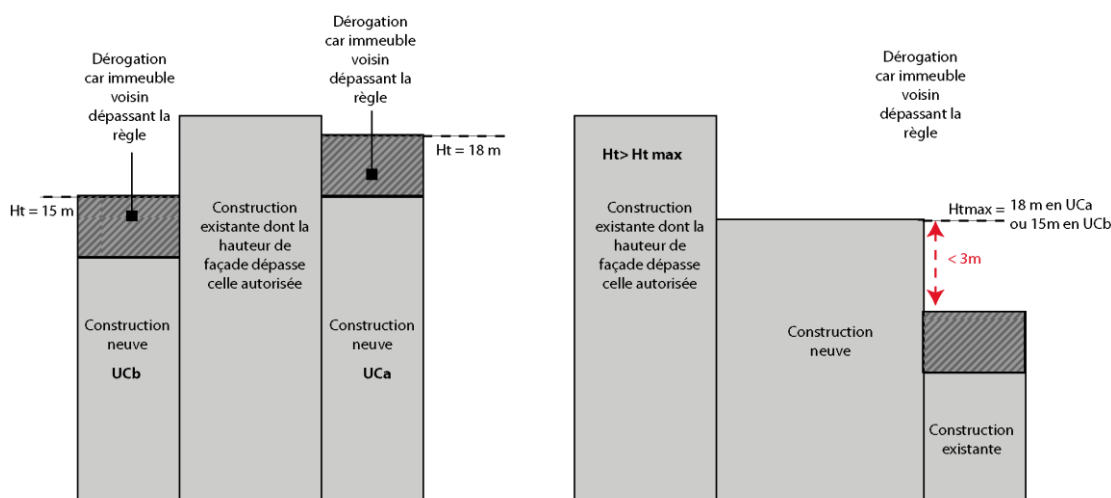
- 13 mètres en UCa
- 10 mètres en UCb

La hauteur totale Ht est limitée à 16 mètres en UCa et 13 mètres en UCb.

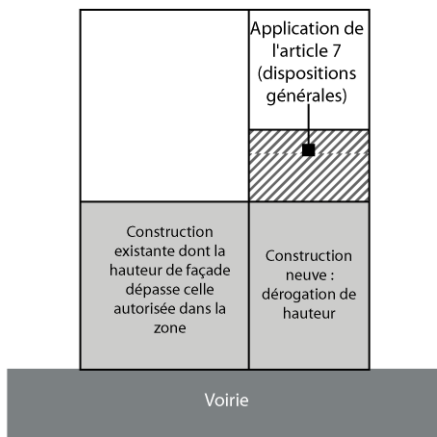
Dans le cas d'une toiture terrasse, au-delà de la hauteur de façade Hf, il ne sera autorisé qu'une élévation en attique dont la hauteur ne peut dépasser la hauteur totale Ht autorisée. L'attique devra être en retrait de 1,50 mètre minimum des façades du bâtiment sur lequel il s'appuie.

- **Dispositions particulières**

Dans la mesure où la hauteur totale de l'un des deux immeubles limitrophes ou d'une partie de la construction concernée dépasse la hauteur maximale, il sera autorisé un dépassement, dans la limite de cette hauteur, sans toutefois dépasser 18 mètres en UCa et 15 mètres en UCb, sous la condition que la différence de hauteur avec la hauteur de façade de l'autre immeuble limitrophe soit inférieure à 3 mètres.



Ce dépassement de hauteur sera autorisé dans la profondeur de chaque immeuble limitrophe. Au-delà, les règles d'implantation de l'article 7 s'appliqueront.



#### ▪ Annexes

La hauteur de façade des constructions annexes ne pourra excéder la hauteur de façade des constructions principales.

### **Article UC 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **11.1 Dispositions générales**

Sauf dispositions particulières liées aux règles de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, les constructions et installations devront respecter les principes figurant au présent article du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont distinguées la réhabilitation, la restauration ou la réutilisation d'immeubles existants, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

Les couleurs criardes ou très foncées sont interdites pour les façades, sauf ajout ponctuel et sauf dans le cas d'extension mineure.

Les couleurs foncées peuvent être autorisées pour les façades commerciales, dans le cadre d'une composition d'ensemble.

Les couleurs très foncées sont interdites pour les toitures en tuiles. Les couleurs criardes sont interdites quel que soit le type de toitures.

La peinture sur les murs en pierre en taille ou en moellon est interdite. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est strictement interdit.

#### **11.2 Travaux sur constructions existantes**

##### ▪ Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente doivent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits en évitant les placages. Les autres bâtiments peuvent présenter un parement de pierre, être enduits ou peints :

- Les enduits à base de ciment sont interdits
- Les enduits à base de chaux sont recommandés
- Les enduits doivent être lisses ou grattés

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière



harmonieuse. Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de "pays" etc.) sont privilégiés. L'utilisation du blanc pur sur les façades est interdite.

Les bardages, plastiques, métalliques ou en bois peuvent être autorisés dans le cadre de hangars d'activités ou en remplacement de l'existant sur des constructions annexes.

Il est recommandé de rendre apparents les éléments de pierre de taille suivants : les soubassements, les éléments d'encadrement, les chaînes d'angles...

#### ▪ Accessoires et ornements de façade

Les destructions de sculpture, ornementation ancienne, mouluration, ferrures, fers forgés ou fontes ouvragés des façades ainsi que des balcons sont soumises à permis de démolir.

Les fragments d'ornements anciens peuvent être restaurés sans pour autant être complétés.

Dans le cas de démolition des bâtiments, il est recommandé de réemployer dans la construction neuve les ornements et sculptures de l'ancienne façade, sauf dans le cas d'un projet contemporain.

Il est recommandé que les descentes des eaux pluviales soient positionnées le long des limites séparatives et se raccordent au plus court à la gouttière ou au chéneau.

#### ▪ Toitures

Les toitures en tuiles canal traditionnelles doivent avoir une pente comprise entre 28 et 35 %. L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier) ou fibrociment est proscrit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Les tuiles seront dans les tons traditionnels. L'utilisation de plaques imitant la tuile est interdite, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les abris de jardins non maçonnés.

#### ▪ Menuiseries

Les menuiseries doivent être traitées en harmonie avec la composition de l'édifice.

Les menuiseries de type traditionnel doivent être traitées suivant les caractéristiques des menuiseries bois avec des carreaux rectangulaires verticalement.

Les façades traditionnelles doivent recevoir des volets correspondant au type propre à l'édifice (volets battants, tableaux, persiennes, volets à lamelles). Les tons blanc pur et bois naturel sont interdits. Selon la nature de l'immeuble, les volets roulant peuvent être tolérés ; en aucun cas ils ne se substituent aux volets battants, tableaux, persiennes, volets à lamelles existants.

Les caissons de volets roulants ne seront pas visibles de l'espace public.

### 11.3 Constructions nouvelles et extension des bâtiments existants

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse. Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de "pays" etc.) sont privilégiés. Les couleurs criardes ou très foncées sont interdites. De même, l'utilisation du blanc pur sur les façades est interdite.

La décomposition du projet architectural ou de ses façades, en plusieurs séquences, peut être demandée suivant le parcellaire originel du site ou de ses abords.

#### ▪ Façades

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

- les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnel
- les éléments de décor étrangers à la région (colonnades, pergolas, coursives en façades de voie) sont interdits

- les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher des styles étrangers à la région
- les façades latérales et arrières ainsi que les murs de soutènement seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse. Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de "pays" etc.) sont privilégiés. Les couleurs criardes ou très foncées sont interdites. De même, l'utilisation du blanc pur est interdite
- les enduits de mortier de chaux et sable clair sont recommandés, dès lors que l'aspect architectural s'apparente à l'architecture traditionnelle

#### ▪ **Toitures**

Les toitures en tuiles canal traditionnelles doivent avoir une pente comprise entre 28 et 35 %. L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier) ou Fibrociment est proscrit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Les tuiles seront dans les tons traditionnels. L'utilisation de plaques imitant la tuile est interdite, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les abris de jardins non maçonnés.

#### ▪ **Menuiseries**

Les menuiseries doivent être traitées en harmonie avec la composition de l'édifice.

Les tons blanc pur et bois naturel sont interdits.

Les caissons de volets roulants ne seront pas visibles de l'espace public.

### **11.4 Clôtures**

#### Généralités

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes, conformes au PLU.

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (brande, plastique, plaque de ciment...) sont proscrites.

Les panneaux de bois ne pourront pas être utilisés.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs en pierre (hauteur maximum 2 mètres)
- de murs enduits (hauteur maximum 2 mètres) : ils seront enduits sur toutes leurs faces
- de murs bahuts surmontés d'une grille, dans les proportions des murs anciens (murs bahuts de 0,80 m à 1,20 m maximum), avec un maximum de 2 mètres de hauteur : ils seront enduits sur toutes leurs faces

Ces dispositions s'appliqueront également en limite d'espaces communs (cheminement piéton, espace vert...).

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de clôture retenu.

#### Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives pourront avoir les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue ou être constituées :

- de haies
- de grillage (hauteur maximum 2 mètres)

En matière de plantations, sont interdites les essences non adaptées au sol, au climat et au paysage.

#### Divers

Des matériaux différents pourront être autorisés pour s'harmoniser avec les constructions principales existantes.

Limites de zone agricole (A) : Les murs de clôtures ne sont pas autorisés. Seules les clôtures grillagées et les haies sont autorisées.

Limites de zone UE : Les clôtures seront limitées à 4 mètres de hauteur (possibilité de grillage rigide).

### **11.5 Commerces**

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les planchers hauts du rez-de-chaussée. En cas d'absence de percement au 1<sup>er</sup> étage, les aménagements de la façade commerciale ne doivent pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plancher haut du rez-de-chaussée. Toutefois, la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

L'ouverture des vitrines doit être constituée d'une seule unité et ne doit pas dépasser les limites de l'immeuble même s'il s'agit d'une même activité.

Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs. Les vitrages des vitrines doivent être implantés en continu entre tableaux en tolérant un retrait maximum de 0,20 mètre par rapport au nu de la façade ou du coffre de devanture.

En position d'ouverture, les systèmes de clôtures et de protection des vitrines doivent être totalement dissimulés.

Les seuils et plinthes sur rue devront être traités en harmonie avec les sols existants de la rue. Aucun commerce ne peut présenter de saillie supérieure à 0,16 mètre pour les devantures, et 0,20 mètre pour les socles ou bandeaux.

Le recouvrement des saillies en imitation de toiture (chaume, tuile, etc.) et les auvents sont proscrits.

Tous les matériaux dont le placage ou l'incrustation a pour effet de dissimuler le matériau d'origine du gros œuvre ou de porter atteinte à celui-ci sont également proscrits.

### **11.6 Règles particulières aux éléments architecturaux et aux éléments du patrimoine à protéger faisant l'objet d'une protection au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments architecturaux et des éléments du patrimoine à protéger identifiés au titre de l'Article L. 123-1. 5 III 2° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Les corniches, bandeaux filants, linteaux moulurés, appuis de fenêtres, encadrements, pilastres, chaînages d'angles, harpes... doivent être conservés ou restaurés à l'identique, et peuvent être restitués en cas de disparition.

Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au patrimoine identifié au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

### **11.7 Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

### **11.8 Appareil de climatisation**

Ils sont interdits en façade sur rue et ne doivent pas être visibles du domaine public.

### **11.9 Préservation de la faune et de la flore**

Dans le cas de restauration et réhabilitation de façade, les supports de la nidification doivent être pris en compte. Les éléments d'architecture traditionnelle comme les débords de toit, supports de la nidification d'oiseaux sont à préserver car favorables à la faune.

Dans les annexes, les accès sous toitures ne doivent pas être fermés.

Tout mur ancien comportant des facilités de passage pour la petite faune doit être rénové en maintenant ces passages.

Les clôtures neuves devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Les murs de clôture en moellons non enduits doivent être restaurés sous une forme qui n'obstrue pas toutes les cavités.

## **Article UC 12 | STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales**

Le calcul des places se fera par unité entière.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers devront avoir une surface minimale de 2.20 m x 5.00 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m<sup>2</sup> par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaires à son accessibilité.

### **Dispositions particulières liées à la mutualisation des stationnements**

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets peut être réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires doit alors être justifié par les possibilités de mutualisation des usages liés au stationnement. Dans ces cas, les besoins doivent être justifiés (nature du projet, taux et rythme de fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

### **Stationnement des véhicules**

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre de places requises</b>
Habitat	1 place de stationnement par tranche commencée de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle ne doit pas contribuer à imposer plus de 2 places par logement. Une place par logement minimum pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que les autres types de logements visés à l'article L. 123-1-13 du CU
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 130 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat, Industrie	1 place de stationnement par tranche commencée de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif	Il doit être aménagés les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement, avec un minimum de 2 places par équipement.  Toutefois, pour certains équipements, tels que les établissements d'enseignement, des dérogations peuvent être autorisées, à la condition que le permis le justifie (nature de l'équipement, taux et rythme de sa fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de changement de destination, il ne sera exigé que les places de stationnement correspondant au différentiel entre les deux destinations.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus dans le cas de création de surface de plancher liée à une annexe (habitation) sans création de logement supplémentaire.

### **Cas des rues piétonnes**

En zone UCa, dans le secteur piéton, il n'est pas exigé de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations.

### **Stationnement des cycles**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup> et supérieur à 80 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions à destination autre que commerce, bureaux ou habitation, le nombre de places (1,50 m<sup>2</sup> par deux roues) à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **Article UC 13 | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Dispositions générales**

Les espaces libres de construction et non occupés par les aires de stationnement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement doivent être paysagées avec des arbres de haute tige (minimum 1 pour 10 places).

Les toitures terrasses des parkings couverts doivent être également végétalisées.

### **En secteur UCb**

10% de la surface des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> doit être végétalisée.

### **Éléments paysagers protégés au titre de l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales.

### **Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au classement en EBC.

## CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zones UE

### Caractère de la zone :

La zone UE couvre l'ensemble des zones d'activités économiques. Sont également inclus dans cette zone des secteurs diffus regroupant des activités hors site en activités ou en friche qu'il y aura lieu de maintenir dans leurs destinations d'origines afin de conserver la complémentarité habitat activités sur l'ensemble de la Ville.

Elle est constituée des secteurs suivant :

- UEa : secteur qui englobe des activités hors site, en activité ou en friche, qu'il y aura lieu de maintenir dans leurs destinations d'origines  
Les activités ne sont admises que sous réserves de compatibilité stricte avec l'environnement immédiat à destination d'habitat  
UEd (avenue de Nantes) où sont notamment autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers
- UEr (Saint-Florent) où sont notamment autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules
- UEv : secteur qui englobe les terrains de l'aérodrome

### Éléments d'information :

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les règlements spécifiques aux Plans de Prévention des Risques Inondation et Technologique
- Les règles spécifiques liées aux périmètres de captage
- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres
- Le règlement de l'AVAP pour les parties du territoire concernées

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme. Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

### Dispositions particulières :

Les éléments protégés repérés aux documents graphiques du PLU font l'objet de dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

### **Article UE 1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou sans rapport avec la vocation de la zone
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'Article UE 2
- Les constructions à destination agricole, à l'exception de celles mentionnées en UE 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures
- Les éoliennes de plus de 12 m de haut

### **Article UE 2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous conditions :

- Les serres de production agricole ou horticole dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité principale de l'entreprise et que leur superficie n'excède pas 80% de l'emprise totale des constructions de l'unité foncière
- L'extension des constructions existantes non autorisées sur la zone, à condition qu'elle n'excède pas 50 % de la surface de plancher des constructions existantes
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- Les annexes aux maisons d'habitation, à condition qu'elles soient riveraines de la rue du Commandant l'Herminier et que leur surface d'emprise au sol n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup>
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit etc.)
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des installations autorisées sur la zone et qu'elles soient intégrées dans le corps du bâtiment dont elles dépendent

Sont autorisées, en zone UE (hors secteur UEa) les éoliennes de moins de 12 m de hauteur.

Sont autorisées en zone UEv, les constructions et installations nécessaires et en lien avec l'aérodrome. Les constructions et installations principales seront implantées dans la continuité du bâti existant.

Sont autorisées en zone UEa, les constructions et installations sous réserves de compatibilité stricte avec l'environnement immédiat à destination d'habitat.

Sont autorisées, en zone UEr, les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules.

Sont autorisées, en zone UEd, les dépôts à l'air libre de matériaux divers.

### **Article UE 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimale de 3,5 m, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies existants ou à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur dimension doit correspondre à l'importance du projet.

Les accès véhicules doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des voies en impasse.

### **Article UE 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### ▪ **Eaux usées**

À l'intérieur des zones délimitées et identifiées en assainissement collectif les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.

En dehors de ces zones, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Il reste interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

##### ▪ **Eaux pluviales**

- *Eaux pluviales du terrain d'assiette du projet ou opérations de construction*

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial. La CAN pourra imposer certaines conditions.

- *Autres rejets dans le réseau pluvial*

Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositions d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **Électricité – Télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas,



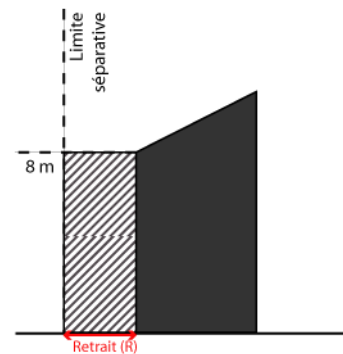
l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

#### **Collectes des déchets ménagers et assimilés**

Compte tenu de l'importance des opérations, des aires de présentation des conteneurs pourront être exigées.

#### **Article UE 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.



#### **Article UE 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### ▪ Règle générale

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- 6 mètres minimum à partir de l'alignement existant
- 7,50 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau

Des retraits spécifiques peuvent être demandés pour les voies liées au domaine ferroviaire - ligne réseau national (prescriptions spécifiques du gestionnaire du réseau ferré).

Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées sur toute ou partie des marges de recul.

##### ▪ Cas particuliers des OAP

Les constructions doivent respecter **un retrait minimum de 20 m** par rapport à l'alignement avec la voie le long des RD 948 (Avenue de Limoges), RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc) et RD 648 (Avenue de Nantes).

##### ▪ Isolation par l'extérieur

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

##### ▪ Parcelles d'angle

Dans le cas de parcelles d'angle, les dispositions ne seront appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prendra en compte le recul le plus important.

#### **Article UE 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées :

- Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à  $R = Ht/2$ , avec un minimum de 4 mètres
- Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :

- Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale (Ht) de 10 mètres au maximum
- Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
- Le respect de la règle d'implantation en retrait :  $R = Ht/2$

#### Dispositions particulières :

- **Limites séparatives en limite de zone à vocation d'habitat**

La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives en question doit être au moins égale à  $R=Ht$ , avec un minimum de 6 mètres.

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

- **Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale**

L'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante, sous réserve du respect des retraits définis à l'article UE 6.

- **Bioclimatisme**

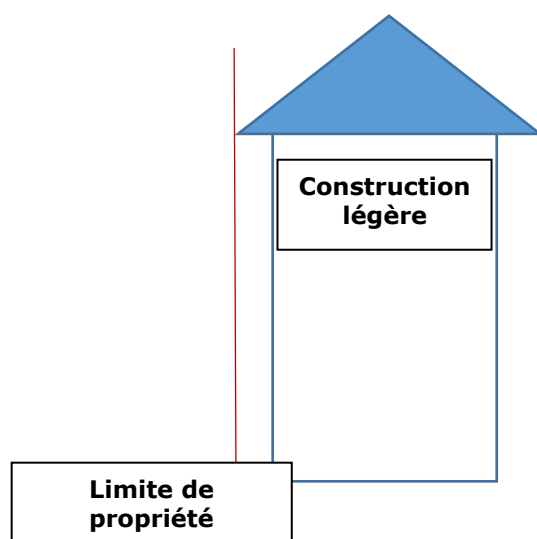
On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifié par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

- **Limites de zone à destination agricole (A)**

La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres.

- **Constructions légères et démontables**

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives (quelle qu'en soit la distance). En cas d'implantation en limite, on acceptera que le débord de toiture soit implanté sur la limite de propriété, sans créer de débord sur la parcelle limitrophe.



### **Article UE 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

### **Article UE 9 | EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **Article UE 10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

#### **Cas particuliers des OAP**

Les OAP (RD 948 (Avenue de Limoges), RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc)) précisent que dans une bande de 50 mètres parallèle à l'alignement de la voie, une hauteur maximale de 12 m est autorisée pour les constructions.

L'OAP (RD 9 (Avenue de Sevreau)) précise que dans une bande de 50 mètres parallèle à l'alignement de la voie, une hauteur maximale de 7,50 m est autorisée pour les constructions.

Le long de la RD 648 (Avenue de Nantes), la hauteur sera limitée en fonction de la hauteur des remblais effectués.

### **Article UE 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **11.1 Dispositions générales**

Nonobstant les dispositions du présent Article et conformément à l'Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

#### **11.2 Clôtures**

Les clôtures en murs pleins constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques etc.), sont crépies sur toutes leurs faces en harmonie avec celui de la construction principale.

La hauteur maximum des clôtures est de 4 mètres.

Il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes pour l'écoulement des eaux pluviales.

#### **11.3 Préservation de la faune et de la flore**

Dans le cas de restauration et réhabilitation de façade, les supports de la nidification doivent être pris en compte. Les éléments d'architecture traditionnelle comme les débords de toit, supports de la nidification d'oiseaux sont à préserver car favorables à la faune.

Dans les annexes, les accès sous toitures ne doivent pas être fermés.

Tout mur ancien comportant des facilités de passage pour la petite faune doit être rénové en maintenant ces passages.

Les clôtures neuves devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Les murs de clôture en moellons non enduits doivent être restaurés sous une forme qui n'obstrue pas toutes les cavités.

**Article UE 12 | STATIONNEMENT****Dispositions générales**

Le calcul des places se fera par unité entière.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers devront avoir une surface minimale de 2.20 m x 5.00 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m<sup>2</sup> par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaires à son accessibilité.

**Dispositions particulières liées à la mutualisation des stationnements**

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets peut être réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires doit alors être justifié par les possibilités de mutualisation des usages liés au stationnement. Dans ces cas, les besoins doivent être justifiés (nature du projet, taux et rythme de fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

**Stationnement des véhicules**

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre de places requises</b>
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 130 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat, Industrie	1 place de stationnement par tranche commencée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif	Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement, avec un minimum de 2 places par équipement.  Toutefois, pour certains équipements, tels que les établissements d'enseignement, des dérogations peuvent être autorisées, à la condition que le permis le justifie (nature de l'équipement, taux et rythme de sa fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de changement de destination, il ne sera exigé que les places de stationnement correspondant au différentiel entre les deux destinations.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

**Stationnement des cycles**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- Pour les constructions neuves à destination de commerces et bureaux : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup> et supérieur à 80 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions autres que commerces et bureaux, le nombre de places (1,50 m<sup>2</sup> par deux roues) à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

**Article UE 13 | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****Dispositions générales**

En vue de créer une unité paysagère en bordure des voies une bande minimum de 5 mètres pour les voies à grande circulation et de 3 mètres pour les autres voies, à partir de l'alignement, doit être plantée et engazonnée. Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas d'extension autorisée dans l'article 6.

En dehors des constructions, des aires de stationnement, des espaces affectés à la circulation des véhicules, à la circulation des avions et des zones de dégagement de visibilité dans le secteur de l'aérodrome, les espaces libres doivent être plantés et engazonnés à raison d'un minimum de 10 % de la surface du terrain avec des plantes arbustives et arbres à haute tige. Les aires de stationnement doivent être paysagées par la plantation d'arbres de haute tige (minimum 1 pour 10 places) et une végétalisation des espaces.

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents, si le projet de construction y fait obstacle.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

En limite de zone habitat la marge de reculement obligatoire prévue à l'article 7 doit recevoir sur 5 m, à partir des limites, des plantations de haies denses.

**Zone UEd**

Des haies bocagères formant écran végétal pour masquer les dépôts et réduire les nuisances pour le voisinage devront être plantées tout autour des parcelles concernées.

**Éléments paysagers protégés au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales.

**Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au classement en EBC.

### **CHAPITRE 3 : Règlement applicable aux zones UF**

#### **Caractère de la zone :**

La zone UF est une zone urbaine à caractère spécifique correspondant à une partie des emprises ferroviaires, où ne sont autorisés que les aménagements, les constructions et installations liés aux services collectifs des transports ferroviaires.

#### **Éléments d'information :**

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les règlements spécifiques aux Plans de Prévention des Risques Inondation et Technologique
- Les règles spécifiques liées aux périmètres de captage
- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres
- Le règlement de l'AVAP pour les parties du territoire concernées

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme. Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### **Dispositions particulières :**

Les éléments protégés repérés aux documents graphiques du PLU font l'objet de dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

### **Article UF 1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou sans rapport avec la vocation de la zone
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des dispositions de l'article UF 2
- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.

### **Article UF 2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous conditions :

- Les équipements collectifs et ouvrages techniques liés aux infrastructures ferroviaires
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de n'apporter aucune nuisance ou pollution des eaux de ruissellement ou souterraines, notamment pour la protection des captages d'eau potable et que des dispositions soient prises afin d'éviter toutes gênes et tous risques pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit etc.)
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des installations autorisées sur la zone

### **Article UF 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimale de 3,5 m, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies existants ou à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur dimension doit correspondre à l'importance du projet.

Les accès véhicules doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des voies en impasse.

**Article UF 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS****Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

**Assainissement**

- **Eaux usées**

À l'intérieur des zones délimitées et identifiées en assainissement collectif les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.

En dehors de ces zones, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Il reste interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

- **Eaux pluviales**

- *Eaux pluviales du terrain d'assiette du projet ou opérations de construction*

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial. La CAN pourra imposer certaines conditions.

- *Autres rejets dans le réseau pluvial*

Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositions d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

**Électricité – Télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

**Collectes des déchets ménagers et assimilés**

Compte tenu de l'importance des opérations, des aires de présentation des conteneurs pourront être exigées.

**Article UF 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.



## **Article UF 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **▪ Règle générale**

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- 6 mètres minimum à partir de l'alignement existant
- 7,50 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau

Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées sur toute ou partie des marges de recul.

### **▪ Parcelles d'angle**

Dans le cas de parcelles d'angle, les dispositions ne seront appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prendra en compte le recul le plus important.

### **▪ Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

## **Article UF 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées :

- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une hauteur totale  $H_t$  inférieure à 6,5 mètres : avec un retrait  $R=5$  mètres minimum
- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une hauteur totale  $H_t$  comprise entre 6,5 mètres et 9 mètres : avec un retrait  $R=H_t$  minimum
- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une hauteur totale  $H_t$  supérieure à 9 mètres : avec un retrait  $R=1,5*H_t$  minimum
- Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :
  - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale ( $H_t$ ) de 9 mètres au maximum
  - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
  - Le respect de la règle d'implantation en retrait mentionnée ci-dessus
- Pour les constructions situées en limite de zone habitat la marge de recul obligatoire doit recevoir sur 5 mètres, à partir des limites, des plantations de haies denses.

### **Dispositions particulières :**

#### **▪ Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

#### **▪ Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

#### **▪ Bioclimatisme**

On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifié par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

**Article UF 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**Article UF 9 | EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**Article UF 10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**Article UF 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

**Article UF 12 | STATIONNEMENT**

**Dispositions générales**

Le calcul des places se fera par unité entière.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers devront avoir une surface minimale de 2.20 m x 5.00 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m<sup>2</sup> par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaires à son accessibilité.

**Dispositions particulières liées à la mutualisation des stationnements**

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets peut être réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires doit alors être justifié par les possibilités de mutualisation des usages liés au stationnement. Dans ces cas, les besoins doivent être justifiés (nature du projet, taux et rythme de fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

### Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre de places requises</b>
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat, Industrie	1 place de stationnement par tranche commencée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif	Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement, avec un minimum de 2 places par équipement.  Toutefois, pour certains équipements, tels que les établissements d'enseignement, des dérogations peuvent être autorisées, à la condition que le permis le justifie (nature de l'équipement, taux et rythme de sa fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de changement de destination, il ne sera exigé que les places de stationnement correspondant au différentiel entre les deux destinations.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

### Stationnement des cycles

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- Pour les constructions neuves à destination de commerces et bureaux : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup> et supérieur à 80 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions à destination autre que commerces et bureaux, le nombre de places (1,50 m<sup>2</sup> par deux roues) à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **Article UF 13 | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Dispositions générales**

En dehors des constructions, des aires de stationnement, des espaces affectés à la circulation des véhicules, à la circulation des avions et des zones de dégagement de visibilité dans le secteur de l'aérodrome, les espaces libres doivent être plantés et engazonnés à raison d'un minimum de 10 % de la surface du terrain avec des plantes arbustives et arbres à haute tige. Les aires de stationnement doivent être paysagées par la plantation d'arbres de haute tige (minimum 1 pour 10 places) et une végétalisation des espaces.

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents, si le projet de construction y fait obstacle.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

En limite de zone habitat la marge de reculement obligatoire doit recevoir sur 5 m, à partir des limites, des plantations de haies denses.

**Éléments paysagers protégés au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales.

**Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au classement en EBC.

## **CHAPITRE 4 : Règlement applicable aux zones UM**

### **Caractère de la zone :**

La zone UM correspond aux quartiers en périphérie du centre-ville et de sa première frange dont le mode d'occupation est mixte : habitat, activités, équipements... avec une typologie de bâti variée et non ordonnancée.

### **Éléments d'information :**

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les règlements spécifiques aux Plans de Prévention des Risques Inondation et Technologique
- Les règles spécifiques liées aux périmètres de captage
- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres
- Le règlement de l'AVAP pour les parties du territoire concernées

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme. Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **Dispositions particulières :**

Les éléments protégés repérés aux documents graphiques du PLU font l'objet de dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

**Article UM 1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à destination agricole
- Les nouvelles constructions et installations à destination industrielle, à l'exception de celles autorisées en UM 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages isolés, comportant plus de deux places de stationnement, lorsque leur réalisation n'est pas liée à une opération de construction ou d'aménagement comportant des constructions ayant une autre destination
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures
- Les dépôts de toutes natures, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux limités à 2 m<sup>2</sup> pour une production de compost
- Les éoliennes autres que celles visées à l'article UM 2

**Article UM 2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à destination artisanale, la création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les installations et travaux divers, à l'exception de ceux mentionnés dans l'Article UM 1, à condition :
  - qu'ils soient compatibles avec la vocation et le caractère principal de la zone et qu'ils soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion...)
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
- La réfection et l'agrandissement des constructions et installations à destination industrielle à condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion...)
  - que l'extension n'excède pas 50 % de la surface de plancher des bâtiments existants et régulièrement édifiés
- Les constructions et les extensions à destination d'entrepôts à condition qu'elles ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- Les éoliennes à condition qu'elles soient à usage domestique et d'une hauteur inférieure à 12 m

### **Article UM 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimale de 3,5 m, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies existants ou à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur dimension doit correspondre à l'importance du projet.

Les accès véhicules doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des voies en impasse.

### **Article UM 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### ▪ **Eaux usées**

À l'intérieur des zones délimitées et identifiées en assainissement collectif les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.

En dehors de ces zones, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Il reste interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

##### ▪ **Eaux pluviales**

- *Eaux pluviales du terrain d'assiette du projet ou opérations de construction*

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial. La CAN pourra imposer certaines conditions.

- *Autres rejets dans le réseau pluvial*

Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositions d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **Électricité – Télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

### **Collectes des déchets ménagers et assimilés**

Compte tenu de l'importance des opérations, des aires de présentation des conteneurs pourront être exigées.

### **Article UM 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

### **Article UM 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Règle générale**

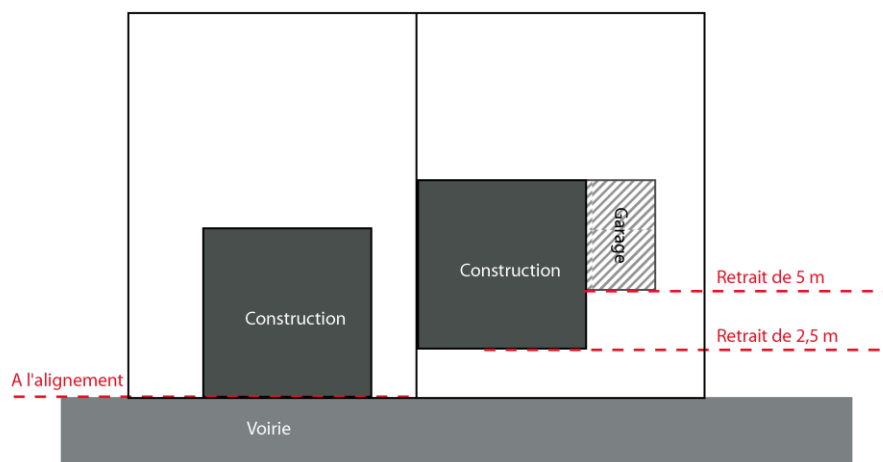
Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- A l'alignement des voies publiques ou privées
- Ou avec un retrait (R) au moins égal à :
  - 2,5 mètres
  - Et de 5 mètres au droit des accès des garages
- Avec un retrait de 7,50 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau

Des retraits spécifiques peuvent être demandés pour les voies liées au domaine ferroviaire - ligne réseau national (prescriptions spécifiques du gestionnaire du réseau ferré).

La construction à l'alignement est obligatoire si celle-ci n'est pas implantée sur l'une des limites séparatives sur 5 m minimum. Cette disposition ne s'applique qu'à la construction principale.

Les mêmes règles s'appliquent par rapport aux emprises publiques non ouvertes à la circulation publique automobile (espaces verts, cheminements piétons...).





**Dispositions particulières :**

- **Constructions s'inscrivant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble**

Des dispositions différentes sont admises dans le cas d'indications contraires ou différentes portées aux orientations d'aménagement.

- **Parcelles d'angle**

Dans le cas de parcelles d'angle, ces dispositions ne seront appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prendra en compte le recul le plus important.

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

- **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

- **Constructions légères et démontables**

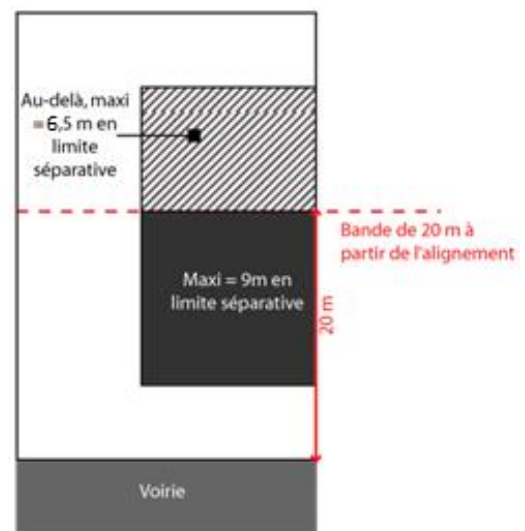
Les constructions légères et démontables de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public, ou être masquées par une clôture et en retrait de 1 m minimum.

- **Piscines semi-enterrées ou hors sol**

Les piscines semi-enterrées ou hors sol doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public, ou être masquées par une clôture et en retrait de 1 m minimum.

- **Implantation des terrasses**

Les constructions de terrasses en rez-de-chaussée autre que celles de plain-pied peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.



## **Article UM 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait. Pour les constructions principales, une façade au moins devra être implantée sur 5 m minimum en limite séparative, sauf si cette construction est implantée à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées :

- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une hauteur totale  $H_t$  inférieure à 6,5 mètres : avec un retrait  $R=3$  mètres minimum
- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une hauteur totale  $H_t$  comprise entre 6,5 mètres et 9 mètres : avec un retrait  $R=0,5H_t$  minimum
- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une hauteur totale  $H_t$  supérieure à 9 mètres : avec un retrait  $R=H_t$  minimum

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer :
  - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale (Ht) de 9 mètres au maximum
  - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
  - Le respect de la règle d'implantation en retrait mentionnée ci-dessus
- Au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer :
  - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale (Ht) de 6,5 mètres au maximum
  - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
  - Le respect de la règle d'implantation en retrait mentionnée ci-dessus

#### **Dispositions particulières :**

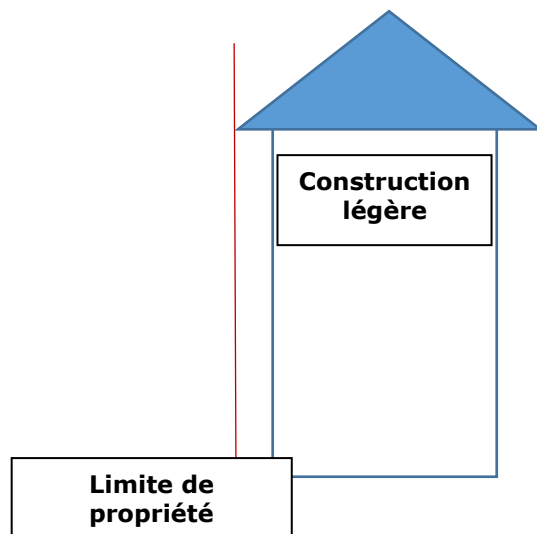
##### **▪ Limites de zone agricole (A)**

La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres.

Une haie et/ou des plantations arbustives seront ainsi plantées sur une partie de cette largeur (au moins 2 mètres, sur la limite avec la zone agricole).

##### **▪ Constructions légères et démontables**

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives (quelle qu'en soit la distance). En cas d'implantation en limite, on acceptera que le débord de toiture soit implanté sur la limite de propriété, sans créer de débord sur la parcelle limitrophe.



##### **▪ Piscines semi-enterrées ou hors sol**

Les piscines semi-enterrées ou hors sol peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

##### **▪ Éoliennes**

Les éoliennes devront impérativement être implantées avec un retrait égal au minimum à la hauteur totale de la construction ( $R=H$  au minimum, H correspondant à la hauteur du mât).

##### **▪ Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante, sous réserve du respect des gabarits et des retraits de l'article 6.

- **Limites biaisées**

Une implantation en limite parcellaire biaisée est admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieur ou égal à 60°.

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

- **Bioclimatisme**

On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifiés par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

- **Implantation des terrasses**

Les constructions de terrasses en rez-de-chaussée autre que celles de plain-pied peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

### **Article UM 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

### **Article UM 9 | EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **Article UM 10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Règle de calcul de la hauteur des constructions**

**La hauteur total Ht** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires...).

**La hauteur de façade Hf** d'une construction est mesurée soit à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

**La hauteur totale Ht est limitée à 13 mètres.**

**La hauteur de façade Hf est limitée à 10 mètres.**

Dans le cas d'une toiture terrasse, au-delà de la hauteur de façade Hf, il ne sera autorisé qu'une élévation en attique dont la hauteur ne peut dépasser la hauteur totale Ht autorisée. L'attique devra être en retrait de 1,50 mètre minimum des façades du bâtiment sur lequel il s'appuie.

### **Article UM 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **11.1 Dispositions générales**

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs criardes ou très foncées sont interdites pour les façades, sauf ajout ponctuel et sauf dans le cas d'extension mineure.

Les couleurs foncées peuvent être autorisées pour les façades commerciales, dans le cadre d'une composition d'ensemble.

Les couleurs très foncées sont interdites pour les toitures en tuiles. Les couleurs criardes sont interdites quel que soit le type de toitures.

La peinture sur les murs en pierre en taille ou en moellon est interdite. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est strictement interdit.

### **11.2 Façades – Matériaux - Couleurs**

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse. Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de "pays", etc.) sont privilégiés. L'utilisation du blanc pur sur les façades est interdite.

### **11.3 Toitures – Pentés - Matériaux**

Dans le cas de toitures en tuiles, les pentes de toiture varient entre 28 % et 35 %.

L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier) ou fibrociment est proscrit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Une seule rangée d'ouvertures par pan de toiture est autorisée.

Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation de construction, les pentes et les matériaux des toitures à créer doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes. Les tuiles seront dans les tons traditionnels. L'utilisation de plaques imitant la tuile est interdite, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les abris de jardins non maçonnés.

### **11.4 Clôtures**

#### **Généralités**

Les clôtures doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes, conformes au PLU.

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de clôture retenu. Des couleurs très foncées pourront être autorisées.

Sont interdites :

- les clôtures constituées de brande, film opacifiant, haie artificielle, plaque de ciment
- les clôtures de ton blanc pur ainsi que les tons criard ou très foncé
- les essences non adaptées au sol, au climat et au paysage

Limites de zone agricole (A) : Les murs de clôtures ne sont pas autorisés. Seuls les grillages et les haies sont autorisés.

Limites de zone UE : Les clôtures seront limitées à 4 mètres de hauteur.

#### **Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs en pierre (hauteur maximum 2 mètres)
- de murs enduits (hauteur maximum 2 mètres) sur toutes leurs faces
- de murs bahuts surmontés d'un autre élément, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de haut

#### **Clôtures sur limites séparatives et sur cheminements, liaisons douces, espace vert...**

Les clôtures sur limites séparatives pourront avoir les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue ou être constituées :

- de haies
- de grillage (hauteur maximum 2 mètres)
- de panneaux de bois ou d'éléments préfabriqués (hauteur maximum 2 mètres)

### 11.5 Eléments techniques

#### **Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

#### **Les dispositifs de production d'énergie solaire**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade, en toiture ou au sol.

#### **Les éléments des climatiseurs**

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue

### 11.6 Règles particulières aux éléments architecturaux et aux éléments du patrimoine à protéger faisant l'objet d'une protection au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments architecturaux et des éléments du patrimoine à protéger identifiés au titre de l'Article L. 123-1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Les corniches, bandeaux filants, linteaux moulurés, appuis de fenêtres, encadrements, pilastres, chaînages d'angles, harpes ... doivent être conservés ou restaurés à l'identique, et peuvent être restitués en cas de disparition.

Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au patrimoine identifié au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

### 11.7 Préservation de la faune et de la flore

Dans le cas de restauration et réhabilitation de façade, les supports de la nidification doivent être pris en compte. Les éléments d'architecture traditionnelle comme les débords de toit, supports de la nidification d'oiseaux sont à préserver car favorables à la faune.

Dans les annexes, les accès sous toitures ne doivent pas être fermés.

Tout mur ancien comportant des facilités de passage pour la petite faune doit être rénové en maintenant ces passages.

Les clôtures neuves devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Les murs de clôture en moellons non enduits doivent être restaurés sous une forme qui n'obstrue pas toutes les cavités.

## **Article UM 12 | STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales**

Le calcul des places se fera par unité entière.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers devront avoir une surface minimale de 2.20 m x 5.00 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m<sup>2</sup> par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaires à son accessibilité.

### **Dispositions particulières liées à la mutualisation des stationnements**

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets peut être réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires doit alors être justifié par les possibilités de mutualisation des usages liés au stationnement. Dans ces cas, les besoins doivent être justifiés (nature du projet, taux et rythme de fréquentation,

situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

### Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Habitat	1 place de stationnement par tranche commencée de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum, d'1 place par logement. Cette règle ne doit pas contribuer à imposer plus de 2 places par logement. Une place par logement minimum pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que les autres types de logements visés à l'article L. 123-1-13 du CU.
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat, Industrie	1 place de stationnement par tranche commencée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place.
Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif	Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement, avec un minimum de 2 places par équipement.  Toutefois, pour certains équipements, tels que les établissements d'enseignement, des dérogations peuvent être autorisées, à la condition que le permis le justifie (nature de l'équipement, taux et rythme de sa fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de changement de destination, il ne sera exigé que les places de stationnement correspondant au différentiel entre les deux destinations.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus dans le cas de création de surface de plancher liée à une annexe (habitation) sans création de logement supplémentaire.

### Stationnement des cycles

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements: une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup> et supérieur à 80 m<sup>2</sup>.

- Pour les autres constructions à destination autre que commerce, bureaux ou habitation, le nombre de places (1,50 m<sup>2</sup> par deux roues) à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

### **Article UM 13 | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Dispositions générales**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées sur au moins 20% de leur surface.

**Pour les opérations d'ensemble**, 5% de la surface totale de l'opération devront être aménagés en espaces communs végétalisés, en un espace unique. L'aménageur pourra proposer un projet de jardin partagé ou d'espace paysagé qui pourrait déroger au pourcentage imposé sous réserve d'un apport qualitatif paysager ou d'usage.

Les aires de stationnement doivent être paysagées avec des arbres de haute tige (minimum 1 pour 10 places).

Les toitures terrasses des parkings couverts doivent être également végétalisées.

#### **Éléments paysagers protégés au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales.

#### **Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au classement en EBC.

## **CHAPITRE 5 : Règlement applicable aux zones US**

### **Caractère de la zone :**

Zone où sont concentrés les équipements collectifs et notamment sportifs, de loisirs, d'activités touristiques, culturelles et de santé.

Elle comprend le secteur suivant :

- USg : Secteur prévu pour l'implantation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage

### **Éléments d'information :**

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les règlements spécifiques aux Plans de Prévention des Risques Inondation et Technologique
- Les règles spécifiques liées aux périmètres de captage
- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres
- Le règlement de l'AVAP pour les parties du territoire concernées

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme. Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **Dispositions particulières :**

Les éléments protégés repérés aux documents graphiques du PLU font l'objet de dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme



### **Article US 1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou sans rapport avec la vocation de la zone
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des prescriptions de l'article US 2
- Les constructions et installations à destination commerciale, artisanale et industrielle
- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs

### **Article US 2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

***En secteur US, à l'exception du secteurs USg***

Sont autorisés, sous conditions :

- Les installations et aménagements d'équipements de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé et tous les autres équipements publics ou privés (et leurs annexes)
- Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes

**En secteur USg uniquement :**

- Les constructions, installations et aménagements liés à l'accueil des gens du voyage

### **Article US 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimale de 3,5 m, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies existants ou à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur dimension doit correspondre à l'importance du projet.

Les accès véhicules doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des voies en impasse.

## **Article US 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

#### **▪ Eaux usées**

À l'intérieur des zones délimitées et identifiées en assainissement collectif les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.

En dehors de ces zones, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Il reste interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

#### **▪ Eaux pluviales**

- *Eaux pluviales du terrain d'assiette du projet ou opérations de construction*

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial. La CAN pourra imposer certaines conditions.

- *Autres rejets dans le réseau pluvial*

Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositions d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **Électricité – Télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

### **Collectes des déchets ménagers et assimilés**

Compte tenu de l'importance des opérations, des aires de présentation des conteneurs pourront être exigées.

**Article US 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

**Article US 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- **Règle générale**

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- 6 mètres minimum à partir de l'alignement existant
- 7,50 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau

Des retraits spécifiques peuvent être demandés pour les voies liées au domaine ferroviaire - ligne réseau national (prescriptions spécifiques du gestionnaire du réseau ferré).

Les constructions d'une hauteur inférieure à 12 mètres et les abris inférieurs à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pourront toutefois être implantés à l'alignement des voies publiques ou privées.

- **Cas particuliers des OAP**

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 20 m par rapport à l'alignement avec la voie, le long de la RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc).

- **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

- **Parcelles d'angle**

Dans le cas de parcelles d'angle, les dispositions ne seront appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prendra en compte le recul le plus important.

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

**Article US 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées :

- Lorsque les constructions sont d'une hauteur totale (Ht) inférieure ou égale à 7,5 mètres et sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres
- Lorsque les constructions sont d'une hauteur supérieure à 7,5 mètres et sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à  $R=Ht$
- Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :
  - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale de 8 mètres au maximum
  - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
  - Le respect de la règle d'implantation en retrait ci-dessus

### **Dispositions particulières :**

#### ▪ **Limites de zone à destination agricole (A)**

La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres.

#### ▪ **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

#### ▪ **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

#### ▪ **Bioclimatisme**

On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifié par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

### **Article US 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

### **Article US 9 | EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **Article US 10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

Cas particuliers des OAP

L'OAP (RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc)) précise que dans une bande de 50 mètres parallèle à l'alignement de la voie, une hauteur maximale de 12 m est autorisée pour les constructions.

### **Article US 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **11.1 Dispositions générales**

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

### **Article US 12 | STATIONNEMENT**

#### **Dispositions générales**

Le calcul des places se fera par unité entière.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers devront avoir une surface minimale de 2.20 m x 5.00 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m<sup>2</sup> par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaires à son accessibilité.

**Dispositions particulières liées à la mutualisation des stationnements**

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets peut être réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires doit alors être justifié par les possibilités de mutualisation des usages liés au stationnement. Dans ces cas, les besoins doivent être justifiés (nature du projet, taux et rythme de fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

**Stationnement des véhicules**

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre de places requises</b>
Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif	<p>Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement, avec un minimum de 2 places par équipement.</p> <p>Toutefois, pour certains équipements, tels que les établissements d'enseignement, des dérogations peuvent être autorisées, à la condition que le permis le justifie (nature de l'équipement, taux et rythme de sa fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).</p>

Les règles applicables aux constructions non prévus ci-dessus sont celles auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de changement de destination, il ne sera exigé que les places de stationnement correspondant au différentiel entre les deux destinations.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

**Stationnement des cycles**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- Pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup> et supérieur à 80 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions, le nombre de places (1,50 m<sup>2</sup> par deux roues) à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **Article US 13 | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Dispositions générales**

En dehors des constructions, des aires de stationnement, des espaces affectés à la circulation des véhicules, à la circulation des avions et des zones de dégagement de visibilité dans le secteur de l'aérodrome, les espaces libres doivent être plantés et engazonnés à raison d'un minimum de 20 % de la surface du terrain avec des plantes arbustives et arbres à haute tige. Les aires de stationnement doivent être paysagées par la plantation d'arbres de haute tige (minimum 1 pour 10 places) et une végétalisation des espaces.

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents, si le projet de construction y fait obstacle.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

### **Éléments paysagers protégés au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales.

### **Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au classement en EBC.

### **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

Les zones AU sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles sont regroupées en 2 grandes catégories :

- La zone AU

La zone AU regroupe les secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen et long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

On distingue les zones à destination d'habitat et les zones à destination économique (extension Ouest de la ZI Saint-Florent, avenue de Nantes).

- Les zones AUE, AUM, et AUS

Elles sont urbanisées dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone le cas échéant.

Elles se décomposent en 3 zones :

- La zone AUE à destination dominante économique
- La zone AUM à destination mixte résidentielle
- La zone AUS destinée à l'implantation de grands équipements

#### **CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones AU**

##### **Caractère de la zone :**

Les zones AU sont des réserves d'urbanisation future, peu équipées, peu ou pas construites, de surfaces généralement importantes et sur lesquelles sont prévues à moyen ou long terme les développements de l'agglomération.

L'urbanisation de la zone AU doit être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

##### **Éléments d'information :**

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les règlements spécifiques aux Plans de Prévention des Risques Inondation et Technologique
- Les règles spécifiques liées aux périmètres de captage
- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres
- Le règlement de l'AVAP pour les parties du territoire concernées

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme. Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

##### **Dispositions particulières :**

Les éléments protégés repérés aux documents graphiques du PLU font l'objet de dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

### **Article AU 1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou sans rapport avec la destination de la zone
- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées en AU 2

### **Article AU 2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs
- Les annexes des habitations existantes, à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>
  - qu'elles soient situées dans la continuité de la construction principale dont elles dépendent
- Les piscines et leurs annexes à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate de la construction principale dont elles dépendent
- La réfection, l'entretien, la rénovation et l'extension des constructions existantes dans la zone, à condition que la nouvelle construction n'excède pas 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à agrandir à la date d'opposabilité du PLU
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public

### **Article AU 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimale de 3,5 m, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies existants ou à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur dimension doit correspondre à l'importance du projet.

Les accès véhicules doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des voies en impasse.



**Article AU 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et électriques seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et en accord avec l'autorité compétente concernée.

Les conditions de desserte des constructions existantes sont celles qui figurent au plan de zonage d'assainissement.

Il reste interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

**Article AU 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

**Article AU 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- **Règle générale**

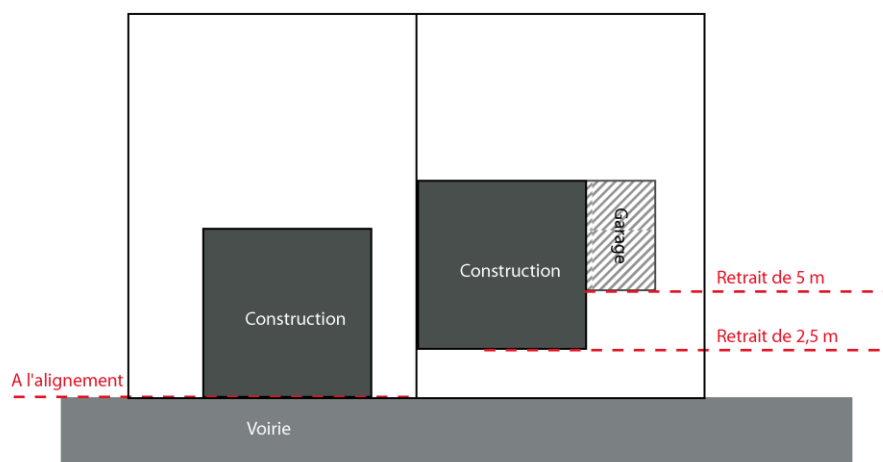
Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- A l'alignement des voies publiques ou privées
- Ou avec un retrait (R) au moins égal à :
  - 2,5 mètres
  - Et de 5 mètres au droit des accès des garages
- Avec un retrait de 7,50 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau

Des retraits spécifiques peuvent être demandés pour les voies liées au domaine ferroviaire - ligne réseau national (prescriptions spécifiques du gestionnaire du réseau ferré).

La construction à l'alignement est obligatoire si celle-ci n'est pas implantée sur l'une des limites séparatives sur 5 m minimum. Cette disposition ne s'applique qu'à la construction principale.

Les mêmes règles s'appliquent par rapport aux emprises publiques non ouvertes à la circulation publique automobile (espaces verts, cheminements piétons...).



**Dispositions particulières :**

- **Constructions s'inscrivant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble**

Des dispositions différentes sont admises dans le cas d'indications contraires ou différentes portées aux orientations d'aménagement.

- **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

- **Parcelles d'angle**

Dans le cas de parcelles d'angle, ces dispositions ne seront appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prendra en compte le recul le plus important.

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord de la façade sur le domaine public.

- **Constructions légères démontables (piscines, abris de jardin, abris de piscine)**

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public, ou être masquées par une clôture et en retrait de 1 m minimum.

- **Cas particuliers des OAP**

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement avec la voie, le long de la RD 744 (Route de Coulonges).

## **Article AU 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées en limite ou en retrait :

- Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à  $R=Ht$ , avec un minimum de 5 mètres
- Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :
  - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale (Ht) de 4,5 mètres au maximum
  - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
  - Le respect de la règle d'implantation en retrait ci-dessus

**Dispositions particulières :**

- **Limites de zone à destination agricole (A)**

La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres.

Une haie et/ou des plantations arbustives seront ainsi plantées sur une partie de cette largeur (au moins 2 mètres, sur la limite avec la zone agricole).

- **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

- **Bioclimatisme**

On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifié par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

### **Article AU 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

### **Article AU 9 | EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **Article AU 10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

#### **Cas particuliers des OAP**

L'OAP (RD 744 (Route de Coulonges)) précise que dans une bande de 50 mètres parallèle à l'alignement de la voie, une hauteur maximale de 7,50 m est autorisée pour les constructions.

### **Article AU 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **11.1 Dispositions générales**

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

#### **11.2 Clôtures**

Les clôtures en murs pleins constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques etc.), doivent être crépies sur toutes leurs faces en harmonie avec celui de la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

### **Article AU 12 | STATIONNEMENT**

Non règlementé.

**Article AU 13 | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**Éléments paysagers protégés au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales.

**Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au classement en EBC.

## **CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zones AUE**

### **Caractère de la zone :**

Ces zones d'urbanisation future sont des réserves de terrains, à proximité des réseaux existants, destinées à des activités économiques. Elles sont situées généralement à proximité des zones d'activités existantes et en constituent les extensions. Dès lors que des opérations d'aménagement d'ensemble sont conformes aux dispositions du règlement et compatibles avec les orientations d'aménagement, elles seront autorisées.

### **Éléments d'information :**

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les règlements spécifiques aux Plans de Prévention des Risques Inondation et Technologique
- Les règles spécifiques liées aux périmètres de captage
- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres
- Le règlement de l'AVAP pour les parties du territoire concernées

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme. Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **Dispositions particulières :**

Les éléments protégés repérés aux documents graphiques du PLU font l'objet de dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

### **Article AUE 1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou sans rapport avec la destination de la zone
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article AUE 2
- Les constructions à destination agricole, à l'exception de celles mentionnées en AUE 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs

### **Article AUE 2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous conditions :

- Les serres de production agricole ou horticole dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité principale de l'entreprise et que leur superficie n'excède pas 80% de l'emprise totale des constructions de l'unité foncière
- L'extension des constructions existantes non autorisées sur la zone, à condition qu'elle n'excède pas 50 % de la surface de plancher des constructions existantes
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit etc.)
- Les éoliennes à pales ayant un axe horizontal, à condition d'être implantées à une distance minimale de 150 mètres de toute zone à destination d'habitat
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des installations autorisées sur la zone et qu'elles soient intégrées dans le corps du bâtiment dont elles dépendent

### **Article AUE 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimale de 3,5 m, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies existants ou à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur dimension doit correspondre à l'importance du projet.

Les accès véhicules doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des voies en impasse.

## **Article AUE 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

#### ▪ **Eaux usées**

À l'intérieur des zones délimitées et identifiées en assainissement collectif les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.

En dehors de ces zones, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Il reste interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

#### ▪ **Eaux pluviales**

- *Eaux pluviales du terrain d'assiette du projet ou opérations de construction*

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial. La CAN pourra imposer certaines conditions.

- *Autres rejets dans le réseau pluvial*

Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositions d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **Électricité – Télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

### **Collectes des déchets ménagers et assimilés**

Compte tenu de l'importance des opérations, des aires de présentation des conteneurs pourront être exigées.

## **Article AUE 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

## **Article AUE 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### ▪ Règle générale

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- 6 mètres minimum à partir de l'alignement existant
- 7,50 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau

Des retraits spécifiques peuvent être demandés pour les voies liées au domaine ferroviaire - ligne réseau national (prescriptions spécifiques du gestionnaire du réseau ferré).

### ▪ Cas particuliers des OAP

Les constructions doivent respecter **un retrait minimum de 20 m** par rapport à l'alignement avec la voie, le long de la RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc).

**Dans le cas de parcelles situées entre deux voies** les dispositions ne seront appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prendra en compte le recul le plus important.

### ▪ Extensions des constructions existantes

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

### ▪ Isolation par l'extérieur

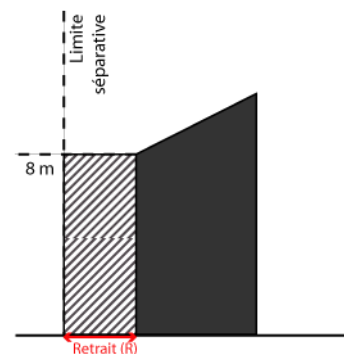
Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

## **Article AUE 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à  $R = Ht/2$ , avec un minimum de 4 mètres
- Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :
  - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale de 8 mètres au maximum
  - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
  - Le respect de la règle d'implantation en retrait :  $R = Ht/2$



### Dispositions particulières :

#### ▪ Limites séparatives en limite de zone à destination d'habitat

La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives en question doit être au moins égale à  $R = Ht$ , avec un minimum de 6 mètres.



- **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

- **Bioclimatisme**

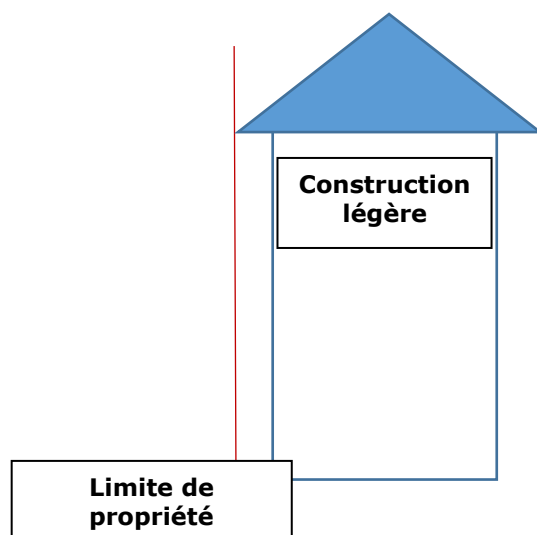
On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifié par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

- **Limites de zone à destination agricole (A)**

La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres.

- **Constructions légères et démontables**

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives (quelle qu'en soit la distance). En cas d'implantation en limite, on acceptera que le débord de toiture soit implanté sur la limite de propriété, sans créer de débord sur la parcelle limitrophe.



**Article AUE 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**Article AUE 9 | EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article AUE 10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **Cas particuliers des OAP**

L'OAP précise que dans une bande de 50 mètres parallèle à l'alignement de la voie, une hauteur maximale de 12 m est autorisée pour les constructions, le long de la RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc).

## **Article AUE 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 Dispositions générales**

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

### **11.2 Clôtures**

Les clôtures en murs pleins constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques etc.), sont crépies sur toutes leurs faces en harmonie avec celui de la construction principale.

La hauteur maximum des clôtures est de 4 mètres.

Il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

## **Article AUE 12 | STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales**

Le calcul des places se fera par unité entière.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers devront avoir une surface minimale de 2.20 m x 5.00 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m<sup>2</sup> par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaires à son accessibilité.

### **Dispositions particulières liées à la mutualisation des stationnements**

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets peut être réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires doit alors être justifié par les possibilités de mutualisation des usages liés au stationnement. Dans ces cas, les besoins doivent être justifiés (nature du projet, taux et rythme de fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

### Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 130 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat, Industrie	1 place de stationnement par tranche commencée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif	Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement, avec un minimum de 2 places par équipement.  Toutefois, pour certains équipements, tels que les établissements d'enseignement, des dérogations peuvent être autorisées, à la condition que le permis le justifie (nature de l'équipement, taux et rythme de sa fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de changement de destination, il ne sera exigé que les places de stationnement correspondant au différentiel entre les deux destinations.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

### Stationnement des cycles

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- Pour les constructions neuves à destination de commerces et bureaux : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup> et supérieur à 80 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions à destination autre que commerces et bureaux, le nombre de places (1,50 m<sup>2</sup> par deux roues) à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

### Article AUE 13 | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

En vue de créer une unité paysagère en bordure des voies une bande minimum de 5 mètres pour les voies à grande circulation et de 3 mètres pour les autres voies, à partir de l'alignement, doit être plantée et engazonnée.

En dehors des constructions, des aires de stationnement, des espaces affectés à la circulation des véhicules, à la circulation des avions et des zones de dégagement de visibilité dans le secteur de l'aérodrome, les espaces libres doivent être plantés et engazonnés à raison d'un minimum de 10 % de la surface du terrain avec des plantes arbustives et arbres à haute tige.

Les aires de stationnement doivent être paysagées par la plantation d'arbres de haute tige (minimum 1 pour 10 places) et une végétalisation des espaces.

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents, si le projet de construction y fait obstacle.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

En limite de zone habitat la marge de reculement obligatoire prévue à l'article 7 doit recevoir sur 5 m, à partir des limites, des plantations de haies denses.

### **Éléments paysagers protégés au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales.

### **Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au classement en EBC.

### **CHAPITRE 3 : Règlement applicable aux zones AUM**

#### **Caractère de la zone :**

Les zones AUM sont des réserves pour l'urbanisation future de Niort à destination mixte d'habitat, activités et équipements.

Elles englobent des terrains peu construits, disposés en périphérie de la ville et à proximité des réseaux existants.

Dès lors que des projets d'aménagements sont conformes aux dispositions du règlement et compatibles avec les orientations d'aménagement, ils seront autorisés.

#### **Éléments d'information :**

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les règlements spécifiques aux Plans de Prévention des Risques Inondation et Technologique
- Les règles spécifiques liées aux périmètres de captage
- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres
- Le règlement de l'AVAP pour les parties du territoire concernées

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme. Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### **Dispositions particulières :**

Les éléments protégés repérés aux documents graphiques du PLU font l'objet de dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

**Article AUM 1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient :
  - incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
  - ou sans rapport avec la destination future de la zone
- Les constructions et installations à destination agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages isolés, comportant plus de deux places de stationnement, lorsque leur réalisation n'est pas liée à une opération de construction ou d'aménagement comportant des constructions ayant une autre destination
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures
- Les dépôts de toutes natures, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux limités à 2 m<sup>2</sup> pour une production de compost
- Les éoliennes supérieures à 12 m de haut

**Article AUM 2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
  - de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et des zones AU environnantes
  - d'être intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble et que cette opération soit compatible avec les orientations d'aménagement concernant le secteur de l'opération, le cas échéant
  - en outre, au sein des périmètres repérés en annexe du règlement comme secteur de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'État doivent être réalisés. Ce pourcentage minimum est indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation
- Les constructions et installations à destination artisanale, commerciale, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et travaux divers, à l'exception de ceux mentionnés dans l'article AUM 1, à condition :
  - de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et des zones AU environnantes
  - qu'ils soient compatibles avec la destination et le caractère principal de la zone
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion...)
  - et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public

- Les constructions et les extensions à destination d'entrepôts à condition :
  - de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et des zones AU environnantes
  - qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière
- Les éoliennes à condition qu'elles soient à usage domestique et d'une hauteur inférieure à 12 m

### **Article AUM 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimale de 3,5 m, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies existants ou à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur dimension doit correspondre à l'importance du projet.

Les accès véhicules doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des voies en impasse.

### **Article AUM 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **▪ Eaux usées**

À l'intérieur des zones délimitées et identifiées en assainissement collectif les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.

En dehors de ces zones, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Il reste interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

##### **▪ Eaux pluviales**

- *Eaux pluviales du terrain d'assiette du projet ou opérations de construction*

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial. La CAN pourra imposer certaines conditions.

- *Autres rejets dans le réseau pluvial*

Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositions d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **Électricité – Télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre etc.) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

### **Collectes des déchets ménagers et assimilés**

Compte tenu de l'importance des opérations, des aires de présentation des conteneurs pourront être exigées.

### **Article AUM 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

### **Article AUM 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Règle générale**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

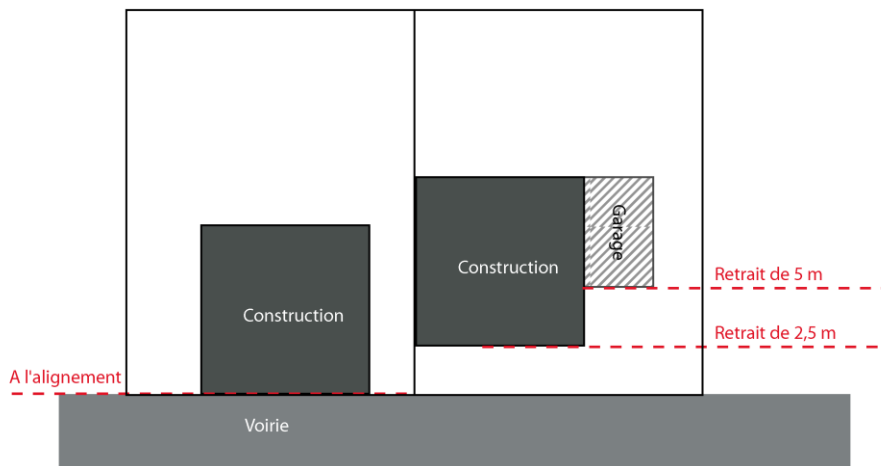
- A l'alignement des voies publiques ou privées
- Ou avec un retrait (R) au moins égal à :
  - 2,5 mètres
  - Et de 5 mètres au droit des accès des garages
- Avec un retrait de 7,50 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau

Des retraits spécifiques peuvent être demandés pour les voies liées au domaine ferroviaire - ligne réseau national (prescriptions spécifiques du gestionnaire du réseau ferré).

La construction à l'alignement est obligatoire si celle-ci n'est pas implantée sur l'une des limites séparatives sur 5 m minimum. Cette disposition ne s'applique qu'à la construction principale.

Les mêmes règles s'appliquent par rapport aux emprises publiques non ouvertes à la circulation publique automobile (espaces verts, cheminements piétons...).





### Dispositions particulières :

- **Constructions s'inscrivant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble**

Des dispositions différentes sont admises dans le cas d'indications contraires ou différentes portées aux orientations d'aménagement.

- **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

- **Parcelles d'angle**

Dans le cas de parcelles d'angle, ces dispositions ne seront appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prendra en compte le recul le plus important.

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

- **Constructions légères et démontables**

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public, ou être masquées par une clôture et en retrait de 1 m minimum.

- **Piscines semi-enterrées ou hors sol**

Les piscines semi-enterrées ou hors sol doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public, ou être masquées par une clôture et en retrait de 1 m minimum.

- **Implantation des terrasses**

Les constructions de terrasses en rez-de-chaussée autre que celles de plain-pied peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

## **Article AUM 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait. Pour les constructions principales, une façade au moins devra être implantée sur 5 m minimum en limite séparative, sauf si cette construction est implantée à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées :

- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une hauteur totale  $H_t$  inférieure à 6,5 mètres : avec un retrait  $R=3$  mètres minimum
- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une hauteur totale  $H_t$  comprise entre 6,5 mètres et 9 mètres : avec un retrait  $R=0,5H_t$  minimum
- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une hauteur totale  $H_t$  supérieure à 9 mètres : avec un retrait  $R=H_t$  minimum

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :

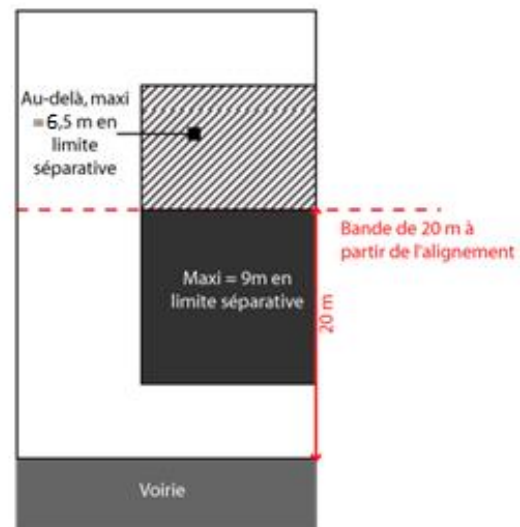
- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer :
  - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale ( $H_t$ ) de 9 mètres au maximum
  - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
  - Le respect de la règle d'implantation en retrait mentionnée ci-dessus
- Au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer :
  - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale ( $H_t$ ) de 6,5 mètres au maximum
  - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
  - Le respect de la règle d'implantation en retrait mentionnée ci-dessus

### **Dispositions particulières :**

#### ▪ **Limites de zone agricole (A)**

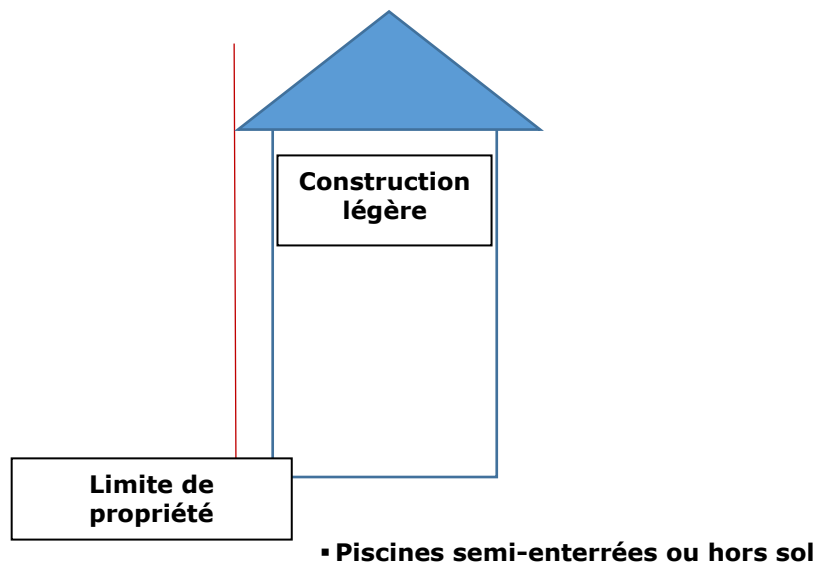
La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres.

Une haie et/ou des plantations arbustives seront ainsi plantées sur une partie de cette largeur (au moins 2 mètres, sur la limite avec la zone agricole).



#### ▪ **Constructions légères et démontables**

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives (quelle qu'en soit la distance). En cas d'implantation en limite, on acceptera que le débord de toiture soit implanté sur la limite de propriété, sans créer de débord sur la parcelle limitrophe.



Les piscines semi-enterrées ou hors sol peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

- **Eoliennes**

Les éoliennes devront impérativement être implantées avec un retrait égal au minimum à la hauteur totale de la construction ( $R=H$  au minimum,  $H$  correspondant à la hauteur du mât).

- **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante, sous réserve du respect des gabarits et des retraits de l'article 6.

- **Limites biaisées**

Une implantation en limite parcellaire biaisée est admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieur ou égal à  $60^\circ$ .

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

- **Bioclimatisme**

On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifiés par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

- **Implantation des terrasses**

Les constructions de terrasses en rez-de-chaussée autre que celles de plain-pied peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

### **Article AUM 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **Article AUM 9 | EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article AUM 10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Règle de calcul de la hauteur des constructions**

**La hauteur total Ht** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires...).

**La hauteur de façade Hf** d'une construction est mesurée soit à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

**La hauteur totale Ht est limitée à 13 mètres.**

**La hauteur de façade Hf est limitée à 10 mètres.**

Dans le cas d'une toiture terrasse, au-delà de la hauteur de façade Hf, il ne sera autorisé qu'une élévation en attique dont la hauteur ne peut dépasser la hauteur totale Ht autorisée. L'attique devra être en retrait de 1,50 mètre minimum des façades du bâtiment sur lequel il s'appuie.

**Cas particuliers des OAP**

L'OAP précise que dans une bande de 50 mètres parallèle à l'alignement de la voie, une hauteur maximale de 12 m est autorisée pour les constructions, le long de la RD 611 (Boulevard Mendès France).

**Article AUM 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****11.1 Dispositions générales**

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs criardes ou très foncées sont interdites pour les façades, sauf ajout ponctuel et sauf dans le cas d'extension mineure.

Les couleurs foncées peuvent être autorisées pour les façades commerciales, dans le cadre d'une composition d'ensemble.

Les couleurs très foncées sont interdites pour les toitures en tuiles. Les couleurs criardes sont interdites quel que soit le type de toitures.

La peinture sur les murs en pierre en taille ou en moellon est interdite. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est strictement interdit.

**11.2 Façades – Matériaux - Couleurs**

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse. Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de "pays" etc.) sont privilégiés. L'utilisation du blanc pur sur les façades est interdite.

**11.3 Toitures – Pentés - Matériaux**

Dans le cas de toitures en tuiles, les pentes de toiture varient entre 28 % et 35 %.

L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier) ou fibrociment est proscrit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Une seule rangée d'ouvertures par pan de toiture est autorisée.

Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation de construction, les pentes et les matériaux des toitures à créer doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

Les tuiles seront dans les tons traditionnels. L'utilisation de plaques imitant la tuile est interdite, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.  
Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les abris de jardins non maçonnés.

#### **11.4 Clôtures**

##### **Généralités**

Les clôtures doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes, conformes au PLU.

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de clôture retenu. Des couleurs très foncées pourront être autorisées.

Sont interdites :

- les clôtures constituées de brande, film opacifiant, haie artificielle, plaque de ciment
- les clôtures de ton blanc pur ainsi que les tons criard ou très foncé
- les essences non adaptées au sol, au climat et au paysage

Limites de zone agricole (A) : Les murs de clôtures ne sont pas autorisés. Seuls les grillages et les haies sont autorisés.

Limites de zone UE : Les clôtures seront limitées à 4 mètres de hauteur.

##### **Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs en pierre (hauteur maximum 2 mètres)
- de murs enduits (hauteur maximum 2 mètres) sur toutes leurs faces
- de murs bahuts surmontés d'un autre élément, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de haut
- d'une haie réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble

##### **Clôtures sur limites séparatives et sur cheminements, liaisons douces, espace vert...**

Les clôtures sur limites séparatives pourront avoir les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue ou être constituées :

- de haies
- de grillage (hauteur maximum 2 mètres)
- de panneaux de bois ou d'éléments préfabriqués (hauteur maximum 2 mètres)

#### **11.5 Eléments techniques**

##### **Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

##### **Les dispositifs de production d'énergie solaire**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade, en toiture ou au sol.

##### **Les éléments des climatiseurs**

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue

#### **11.6 Préservation de la faune et de la flore**

Dans le cas de restauration et réhabilitation de façade, les supports de la nidification doivent être pris en compte. Les éléments d'architecture traditionnelle comme les débords de toit, supports de la nidification d'oiseaux sont à préserver car favorables à la faune.

Dans les annexes, les accès sous toitures ne doivent pas être fermés.

Tout mur ancien comportant des facilités de passage pour la petite faune doit être rénové en maintenant ces passages.

Les clôtures neuves devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Les murs de clôture en moellons non enduits doivent être restaurés sous une forme qui n'obstrue pas toutes les cavités.

## **Article AUM 12 | STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales**

Le calcul des places se fera par unité entière.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers devront avoir une surface minimale de 2.20 m x 5.00 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m<sup>2</sup> par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaires à son accessibilité.

### **Dispositions particulières liées à la mutualisation des stationnements**

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets peut être réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires doit alors être justifié par les possibilités de mutualisation des usages liés au stationnement. Dans ces cas, les besoins doivent être justifiés (nature du projet, taux et rythme de fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

### **Stationnement des véhicules**

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre de places requises</b>
Habitat	1 place de stationnement par tranche commencée de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement. Cette règle ne doit pas contribuer à imposer plus de 2 places par logement. Une place par logement minimum pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que les autres types de logements visés à l'article L. 123-1-13 du CU.
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat, Industrie	1 place de stationnement par tranche commencée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place.
Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif	Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement, avec un minimum de 2 places par équipement.  Toutefois, pour certains équipements, tels que les établissements d'enseignement, des dérogations peuvent être autorisées, à la condition que le permis le justifie (nature de l'équipement, taux et rythme de sa fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de changement de destination, il ne sera exigé que les places de stationnement correspondant au différentiel entre les deux destinations.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus dans le cas de création de surface de plancher liée à une annexe (habitation) sans création de logement supplémentaire.

### **Stationnement des cycles**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements: une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup> et supérieur à 80 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions à destination autre que commerce, bureaux ou habitation, le nombre de places (1,50 m<sup>2</sup> par deux roues) à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **Article AUM 13 | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Dispositions générales**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées sur au moins 40% de leur surface. Pour les opérations d'ensemble, 5% de la surface totale de l'opération devra être aménagée en espaces communs végétalisés, en un espace unique. Pour les opérations d'ensemble, lorsqu'une propriété est comprise à la fois en zone AUM et AUSv, les 5% à aménager en espaces communs végétalisés sur un espace unique pourront être situés en tout ou partie en zone AUSv. Le calcul des 5 % s'applique à la surface totale de l'opération située en zone AUM. Les aires de stationnement doivent être paysagées avec des arbres de haute tige (minimum 1 pour 10 places).

Les toitures terrasses des parkings couverts doivent être également végétalisées.

### **Éléments paysagers protégés au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales.

### **Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au classement en EBC.

## CHAPITRE 4 : Règlement applicable aux zones AUS

### Caractère de la zone :

Réserves foncières destinées à l'implantation de grands équipements. Elles sont situées plutôt en périphérie de l'agglomération et concernent notamment le projet Terre de Sports avenue de Limoges, l'extension de sites sportifs. Dès lors que des projets d'aménagement sont conformes aux dispositions du règlement et compatibles avec les orientations d'aménagement, ils seront autorisés.

Elle est constituée du secteur AUSv :

- Pour le site de la Vallée Guyot, où seuls les constructions et aménagements liés à la destination de la zone sont autorisés (aménagement d'un parc urbain, intégrant en son cœur un cheminement piéton)

### Éléments d'information :

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les règlements spécifiques aux Plans de Prévention des Risques Inondation et Technologique
- Les règles spécifiques liées aux périmètres de captage
- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres
- Le règlement de l'AVAP pour les parties du territoire concernées

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme. Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

### Dispositions particulières :

Les éléments protégés repérés aux documents graphiques du PLU font l'objet de dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme



**Article AUS 1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient :
  - incompatibles avec le caractère du voisinage
  - ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
  - ou sans rapport avec la destination de la zone
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des prescriptions de l'article AUS 2
- Les constructions et installations à usage commerciale, artisanale et industrielle
- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs

**Article AUS 2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone AUS, hors secteur AUSv, sont autorisés, sous conditions :

- Les installations et aménagements d'équipements de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé et tous les autres équipements publics ou privés (et leurs annexes), à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et des zones AU environnantes
- Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et des zones AU environnantes
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- Les extensions et les annexes des constructions existantes non autorisées sur la zone à condition que la surface de plancher des constructions créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>

En secteur AUSv sont autorisés, sous conditions :

- Les constructions et aménagements liés à la destination de la zone (aménagement d'un parc urbain, intégrant en son cœur un cheminement piéton) à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et des zones AU environnantes
- Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et des zones AU environnantes
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public

### **Article AUS 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimale de 3,5 m, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies existants ou à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur dimension doit correspondre à l'importance du projet.

Les accès véhicules doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des voies en impasse.

### **Article AUS 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### ▪ **Eaux usées**

À l'intérieur des zones délimitées et identifiées en assainissement collectif les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.

En dehors de ces zones, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Il reste interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

##### ▪ **Eaux pluviales**

- *Eaux pluviales du terrain d'assiette du projet ou opérations de construction*

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial. La CAN pourra imposer certaines conditions.

- *Autres rejets dans le réseau pluvial*

Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositions d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **Électricité – Télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre etc.) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

### **Collectes des déchets ménagers et assimilés**

Compte tenu de l'importance des opérations, des aires de présentation des conteneurs pourront être exigées.

### **Article AUS 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

### **Article AUS 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **▪ Règle générale**

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- 6 mètres minimum à partir de l'alignement existant
- 7,50 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau

Les constructions d'une hauteur inférieure à 12 mètres et les abris inférieure à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pourront toutefois être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées

#### **▪ Cas particuliers des OAP**

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 20 m par rapport à l'alignement avec la RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc) pour la zone AUS situé à l'Ouest.

#### **▪ Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

#### **▪ Parcelles d'angle**

Dans le cas de parcelles d'angle, les dispositions ne seront appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prendra en compte le recul le plus important.

#### **▪ Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

## **Article AUS 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées :

- Lorsque les constructions sont d'une hauteur totale (Ht) inférieure ou égale à 7,5 mètres et sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres
- Lorsque les constructions sont d'une hauteur totale (Ht) supérieure à 7,5 mètres et sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à  $R=Ht$
- Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :
  - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale (Ht) de 8 mètres au maximum
  - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
  - Le respect de la règle d'implantation en retrait ci-dessus

### **Dispositions particulières :**

- **Limites de zone à destination agricole (A)**

La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres.

- **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

- **Bioclimatisme**

On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifié par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

## **Article AUS 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **Article AUS 9 | EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **Article AUS 10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

### **Cas particuliers des OAP**

Les OAP précisent que dans une bande de 50 mètres parallèle à l'alignement de la voie, une hauteur maximale de 12 m est autorisée pour les constructions, le long de la RD 611 (Boulevard Mendès France) et de la RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc).

**Article AUS 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

**Article AUS 12 | STATIONNEMENT****Dispositions générales**

Le calcul des places se fera par unité entière.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers devront avoir une surface minimale de 2.20 m x 5.00 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m<sup>2</sup> par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaires à son accessibilité.

**Dispositions particulières liées à la mutualisation des stationnements**

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets peut être réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires doit alors être justifié par les possibilités de mutualisation des usages liés au stationnement. Dans ces cas, les besoins doivent être justifiés (nature du projet, taux et rythme de fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

**Stationnement des véhicules**

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre de places requises</b>
Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif	Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement, avec un minimum de 2 places par équipement.  Toutefois, pour certains équipements, tels que les établissements d'enseignement, des dérogations peuvent être autorisées, à la condition que le permis le justifie (nature de l'équipement, taux et rythme de sa fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de changement de destination, il ne sera exigé que les places de stationnement correspondant au différentiel entre les deux destinations.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

### **Stationnement des cycles**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- Pour les constructions neuves à destination de commerces et bureaux : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup> et supérieur à 80 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions à destination autre que commerces et bureaux, le nombre de places (1,50 m<sup>2</sup> par deux roues) à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **Article AUS 13 | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Dispositions générales**

En dehors des constructions, des aires de stationnement, des espaces affectés à la circulation des véhicules, à la circulation des avions et des zones de dégagement de visibilité dans le secteur de l'aérodrome, les espaces libres doivent être plantés et engazonnés à raison d'un minimum de 20 % de la surface du terrain avec des plantes arbustives et arbres à haute tige.

Pour les opérations d'ensemble, 5% de la surface totale de l'opération devra être aménagée en espaces communs végétalisés, en un espace unique. Pour les opérations d'ensemble, lorsqu'une propriété est comprise à la fois en zone AUM et AUSv, les 5% à aménager en espaces communs végétalisés sur un espace unique pourront être situés en tout ou partie en zone AUSv. Le calcul des 5 % s'applique à la surface totale de l'opération située en zone AUM.

Les aires de stationnement doivent être paysagées par la plantation d'arbres de haute tige (minimum 1 pour 10 places) et une végétalisation des espaces.

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents, si le projet de construction y fait obstacle.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

### **Éléments paysagers protégés au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales.

### **Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au classement en EBC.

***TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES***

---

## CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones A

### Caractère de la zone :

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle représente l'ensemble des terres agricoles, des plaines de Saint-Liguaire, Sainte-Pezenne, Souché et Saint-Florent.

La zone A est constituée des secteurs suivants :

- Un secteur Ap est distingué, pour accueillir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dépôts de matériaux, déchets et carrières).
- Un secteur AS est distingué pour accueillir les équipements publics et activités de loisirs et de sport, notamment piste d'aérodrome, centre équestre municipal, centre de loisirs, ...
- Un secteur ASg est distingué pour l'implantation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

### Éléments d'information :

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les règlements spécifiques aux Plans de Prévention des Risques Inondation et Technologique
- Les règles spécifiques liées aux périmètres de captage
- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres
- Le règlement de l'AVAP pour les parties du territoire concernées

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme. Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

### Dispositions particulières :

Les éléments protégés repérés aux documents graphiques du PLU font l'objet de dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme



**Article A 1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous, et notamment :

- Les constructions neuves à destination d'habitation, à l'exception des constructions et installations autorisées en A 2
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs
- Les constructions et installations à destination industrielle
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les changements de destination des constructions et installations existantes en constructions et installations non agricoles, sauf ceux précisés en A 2
- Les centrales photovoltaïques au sol sauf dispositions en A2

**Article A 2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous conditions :

**En zone A, hors secteurs Ap, AS et ASg**

- Les constructions, aménagements et extensions à destination agricole, horticole, et ceux liées aux activités cynégétiques, halieutiques, piscicoles, y compris les bâtiments ressortissant ou non de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux
- Les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles sont situées au-delà de la distance réglementaire d'éloignement de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'habitat définies par le plan de zonage
- Les constructions à destination économique ou agrotouristique à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour un agriculteur.
- Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes pourront être autorisés pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends ; le demandeur devra justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage (ovin, bovin, caprin, équin, porcin), du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage ; ces logements devront en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et aménagement du bâti existant. A défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Dans ce cas, son implantation devra se faire au plus près des animaux à surveiller, soit dans un rayon de 100 m des bâtiments d'élevage de l'exploitation
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve :
  - que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - que les extensions mesurées ne représentent pas plus de :
    - pour les constructions de moins de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

- pour les constructions de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus : 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les annexes à la construction principale (habitation) sous réserve :
  - que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, à partir de l'approbation du PLU (si pas de surface de plancher, la surface est limitée à 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à partir de l'approbation du PLU)
  - que leur hauteur à l'égout n'excède pas celle de la construction principale existante à laquelle elles se rattachent
  - que tout point de ces annexes soit situé à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
  - ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - respectent les principales caractéristiques des bâtiments
- Les piscines, sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation autorisée dans la zone, et qu'elles soient accolées à la construction principale par un moyen technique adapté
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants dans la zone, non directement liés à l'activité agricole, cynégétique, halieutique, piscicole ou horticole, sans création d'emprise au sol
- Les centrales photovoltaïques sont autorisées sur les délaissés ou anciennes carrières et décharges, les sols très pollués, hors terres agricoles à fort potentiel agronomique, et hors périmètre reconnu pour sa valeur environnementale

#### **Dans l'ensemble de la zone A, y compris en secteur Ap et AS (hors ASg)**

- Les aires de stationnement, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux
- Les équipements collectifs et ouvrages techniques liés au service public ou d'intérêt collectif, dont les éoliennes, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public

**Dans le secteur Ap :** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dépôts de matériaux, déchets et carrières).

**Dans le secteur AS :** l'extension des constructions existantes et les nouvelles constructions liées à l'équipement d'intérêt collectif ou de service public de la zone. Les constructions et installations principales seront implantées à proximité du bâti existant.

**Dans le secteur ASg uniquement :** les constructions, installations et aménagements liés à l'accueil des gens du voyage.

### **Article A 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimale de 3,5 m, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies existants ou à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur dimension doit correspondre à l'importance du projet.

Les accès véhicules doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des voies en impasse.

### **Article A 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **▪ Eaux usées**

À l'intérieur des zones délimitées et identifiées en assainissement collectif les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.

En dehors de ces zones, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Il reste interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

##### **▪ Eaux pluviales**

###### *○ Eaux pluviales du terrain d'assiette du projet ou opérations de construction*

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial. La CAN pourra imposer certaines conditions.

###### *○ Autres rejets dans le réseau pluvial*

Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositions d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **Électricité – Télécommunications**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre etc.), de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

**Collectes des déchets ménagers et assimilés**

Compte tenu de l'importance des opérations, des aires de présentation des conteneurs pourront être exigées.

**Article A 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

**Article A 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- **Règle générale**

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- 5 mètres minimum à partir de l'alignement existant des voies
- 12 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau

Des retraits spécifiques peuvent être demandés pour les voies liées au domaine ferroviaire - ligne réseau national (prescriptions spécifiques du gestionnaire du réseau ferré).

De même, dans les hameaux, la construction à l'alignement des façades est autorisée, si le terrain en cause est voisin d'une construction de même nature, ou susceptible de présenter une unité de composition urbaine.

Des retraits spécifiques peuvent être demandés le long de la RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc), voie concernée par une OAP.

- **Parcelles d'angle**

Dans le cas de parcelles d'angle, les dispositions ne seront appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prendra en compte le recul le plus important.

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite qui s'y substitue.

**Article A 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées :

- Lorsque les constructions ont pour destination l'habitation et sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à  $R=Ht$  avec un minimum de 4 mètres
- Pour les autres constructions implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à :

- $R=Ht$  avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 9 mètres
- $R=1,5Ht$  pour les parties de constructions d'une hauteur totale supérieure à 9 mètres

**Dispositions particulières :**

▪ **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

▪ **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

▪ **Bioclimatisme**

On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifié par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

**Article A 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**Article A 9 | EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**Article A 10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur totale (Ht) maximum est fixée à 9 mètres.

Autres constructions : Non règlementé

Des hauteurs spécifiques peuvent être demandés le long de la RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc), voie concernée par une OAP.

**Article A 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Les couleurs criardes ou très foncées sont interdites pour les façades, sauf ajout ponctuel et sauf dans le cas d'extension mineure.

Les couleurs foncées peuvent être autorisées pour les façades commerciales, dans le cadre d'une composition d'ensemble.

Les couleurs très foncées sont interdites pour les toitures en tuiles. Les couleurs criardes sont interdites quel que soit le type de toitures.

La peinture sur les murs en pierre en taille ou en moellon est interdite. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est strictement interdit.

**Constructions à destination d'habitation**

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement

compatibles avec le site. Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aux extensions et agrandissements des constructions existantes.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse. Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de "pays" etc.) sont privilégiés. L'utilisation du blanc pur sur les façades est interdite. Les tuiles seront dans les tons traditionnels.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque
- les talutages des habitations et mouvements de terre importants
- les couvertures en ardoise ou similaire, sauf en cas de réfection de l'existant
- les lucarnes et les chiens "assis"
- les toitures à plus de 2 pentes.

### **Autres constructions**

En règle générale, il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

La gamme d'enduits ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture rappelleront ceux utilisés dans les environs.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment, ne peuvent être laissés apparents

Pour la couverture et les bardages, la tôle non traitée contre l'oxydation est interdite.

### **Clôtures**

Aspect :

- Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le caractère de la zone. Elles seront constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé, ou de grillage de type « à moutons »
- En façade sur rue les clôtures pourront être en murs pleins constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques etc.), et seront crépis sur toutes leurs faces en harmonie avec la construction principale.

Hauteur :

- La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

Dans les zones agricoles situées dans les secteurs de La Faillerie/Bocage Sud Saint-Florent et de La Goupillère :

- Dans le cas d'extension, de restauration et réhabilitation, les supports de la nidification doivent être pris en compte sur les façades. Les éléments d'architecture traditionnelle comme les débords de toit, supports de la nidification d'oiseaux sont à préserver car favorables à la faune.
- Dans les annexes, les accès sous toitures ne doivent pas être fermés.
- Tout mur ancien comportant des facilités de passage pour la petite faune doit être rénové en maintenant ces passages.
- Les clôtures neuves devront permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les murs de clôture en moellons non enduits doivent être restaurés sous une forme qui n'obstrue pas toutes les cavités.

### **Article A 12 | STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

### **Article A 13 | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**Éléments paysagers protégés au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales.

### **Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au classement en EBC.

***TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES***

---



## CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones N

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qui est constituée d'espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages qui la composent.

Elle concerne les espaces intéressants à la fois par leur écosystème et par le paysage ainsi que les espaces humides (Marais) et les vallées de la Sèvre et du Lambon ainsi que les vallées sèches de Girassac, Surimeau et des Chizons. Il peut s'agir aussi d'espaces urbains ou périurbains ou de friches industrielles d'intérêt en raison de sa biodiversité.

### Secteur Nj :

Un secteur Nj distingue les terrains cultivés à protéger. Il ne pourra y être admis que des constructions d'abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, par parcelle cultivée. Les secteurs concernés sont : la zone Ferroviaire de Romagné, la rue de la Broche, rue de Genève, Quai de Belle Ile, rue Auguste Perret.

### Secteur NS :

Un secteur NS est distingué pour accueillir les équipements d'intérêt collectifs ou de services public (golf, hippodrome, aérodrome..).

### Éléments d'information :

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les règlements spécifiques aux Plans de Prévention des Risques Inondation et Technologique
- Les règles spécifiques liées aux périmètres de captage
- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres
- Le règlement de l'AVAP pour les parties du territoire concernées

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme. Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

### Dispositions particulières :

Les éléments protégés repérés aux documents graphiques du PLU font l'objet de dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

**Article N 1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous, et notamment :

- Les aménagements et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Sont notamment interdits les dépôts de toute nature ainsi que les carrières
- Les constructions neuves à destination d'habitation, à l'exception des constructions et installations autorisées en N 2
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions et installations à destination de bureaux
- Les constructions et installations à destination d'artisanat
- Les constructions et installations à usage industrielle
- Les constructions et installations à destination agricole
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs
- Les centrales photovoltaïques au sol

**Article N 2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous conditions :

**Dans l'ensemble de la zone N**

- Les abris, à condition que leur surface n'excède pas 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et que ce soit des constructions légères
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve :
  - que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - que les extensions mesurées ne représentent pas plus de :
    - pour les constructions de moins de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
    - pour les constructions de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus : 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les annexes à la construction principale (habitation) sous réserve :
  - que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, à partir de l'approbation du PLU (si pas de surface de plancher, la surface est limitée à 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à partir de l'approbation du PLU)
  - que leur hauteur à l'égout n'excède pas celle de la construction principale existante à laquelle elles se rattachent
  - que tout point de ces annexes soit situé à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
  - ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - respectent les principales caractéristiques des bâtiments
- Les piscines, sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation autorisée dans la zone, et qu'elles soient accolées à la construction principale par un moyen technique adapté

- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants dans la zone, sans création d'emprise au sol
- Les aménagements de bassin de rétention des eaux pluviales devront intégrer les enjeux de continuités écologiques dans le cadre des futurs projets
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

**Dans le secteur Nj :** les abris de jardins à condition que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, par parcelle cultivée. Leur regroupement sera recherché.

**Dans le secteur NS :** l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'équipement d'intérêt collectif ou de service public de la zone. Les constructions et installations principales seront implantées à proximité du bâti existant.

### **Article N 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimale de 3,5 m, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies existants ou à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur dimension doit correspondre à l'importance du projet.

Les accès véhicules doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des voies en impasse.

### **Article N 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### ▪ **Eaux usées**

À l'intérieur des zones délimitées et identifiées en assainissement collectif les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.

En dehors de ces zones, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Il reste interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

##### ▪ **Eaux pluviales**

- *Eaux pluviales du terrain d'assiette du projet ou opérations de construction*

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial. La CAN pourra imposer certaines conditions.

- *Autres rejets dans le réseau pluvial*

Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositions d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **Électricité – Télécommunications**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre etc.), de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

### **Collectes des déchets ménagers et assimilés**

Compte tenu de l'importance des opérations, des aires de présentation des conteneurs pourront être exigées.

## **Article N 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

## **Article N 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **▪ Règle générale**

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- 5 mètres minimum à partir de l'alignement existant des voies
- 12 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau

Des retraits spécifiques peuvent être demandés pour les voies liées au domaine ferroviaire - ligne réseau national (prescriptions spécifiques du gestionnaire du réseau ferré).

De même, dans les hameaux, la construction à l'alignement des façades est autorisée, si le terrain en cause est voisin d'une construction de même nature, ou susceptible de présenter une unité de composition urbaine.

Des retraits spécifiques peuvent être demandés le long de la RD 9 (Avenue de Sevreau), voie concernée par une OAP.

### **▪ Parcelles d'angle**

Dans le cas de parcelles d'angle, les dispositions ne seront appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prendra en compte le recul le plus important.

### **▪ Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

### **▪ Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

### **▪ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite qui s'y substitue.

### **Article N 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées :

- Lorsque les constructions ont pour vocation l'habitation et sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à  $R=Ht$  avec un minimum de 4 mètres
- Pour les autres constructions implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à :
  - $R=Ht$  avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 9 mètres
  - $R=1,5Ht$  pour les parties de constructions d'une hauteur totale supérieure à 9 mètres

#### **Dispositions particulières :**

- **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

- **Bioclimatisme**

On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifié par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

### **Article N 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

### **Article N 9 | EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **Article N 10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à destination d'habitation, **la hauteur maximum Ht est fixée à 9 mètres**. Pour les **abris de jardin**, la hauteur maximum est fixée à 2,50 mètres, notamment en secteur Nj. Des hauteurs spécifiques peuvent être demandés le long de la RD 9 (Avenue de Sevreau), voie concernée par une OAP.

**Article N 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Les couleurs criardes ou très foncées sont interdites pour les façades, sauf ajout ponctuel et sauf dans le cas d'extension mineure.

Les couleurs foncées peuvent être autorisées pour les façades commerciales, dans le cadre d'une composition d'ensemble.

Les couleurs très foncées sont interdites pour les toitures en tuiles. Les couleurs criardes sont interdites quel que soit le type de toitures.

La peinture sur les murs en pierre en taille ou en moellon est interdite. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est strictement interdit.

**Constructions à vocation d'habitation**

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aux extensions et agrandissements des constructions existantes.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse. Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de "pays" etc.) sont privilégiés. L'utilisation du blanc pur sur les façades est interdite.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque
- les talutages des habitations et mouvements de terre importants
- les couvertures en ardoise ou similaire, sauf en cas de réfection de l'existant
- les lucarnes et les chiens "assis"
- les toitures à plus de 2 pentes

Les tuiles seront dans les tons traditionnels ; l'utilisation de plaques imitant la tuile est interdite, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Les toitures en tuiles canal traditionnelles doivent avoir une pente comprise entre 28 et 35 %.

L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier) ou fibrociment est proscrit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Les tuiles seront dans les tons traditionnels. L'utilisation de plaques imitant la tuile est interdite, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

**Abris de jardin**

L'implantation de la construction doit tenir compte de la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au stricte nécessaire les travaux de terrassement.

Aucune fondation ni partie en dur n'est autorisée.

Il convient de rechercher des volumes simples, en harmonie avec le paysage

Les constructions doivent être constitués de matériaux léger (ossature bois).

A l'exception du bois et des tuiles aucun matériau ne doit être laissé brut.

Pour les parties de construction enduites ou peintes, les teintes doivent se situer dans une gamme de couleurs s'intégrant au paysage.

Les bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier) ou fibrociment sont proscrits pour les toitures. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les abris de jardins non maçonnés.

**Autres constructions**

En règle générale, il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant :

- le choix d'une gamme d'enduits rappelant ceux utilisés dans les environs
- l'utilisation de matériaux de couverture analogues à ceux utilisés dans les environs

Pour les bâtiments agricoles autres qu'à destination d'habitation :

- les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment, ne peuvent être laissés apparents

Pour la couverture et les bardages, la tôle non traitée contre l'oxydation est interdite

### **Clôtures**

Aspect :

- Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le caractère de la zone. Elles seront constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé, ou de grillage de type « à moutons ».
- En façade sur rue les clôtures pourront être en murs pleins constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques etc.), et seront crépis sur toutes leurs faces en harmonie avec la construction principale.

Hauteur :

- La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

### **Article N 12 | STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

### **Article N 13 | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Éléments paysagers protégés au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales.

#### **Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au classement en EBC.

**Annexes :**

Figurent en annexes du règlement :

- Annexe 1 - Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° du CU
- Annexe 2 - Bâtiments agricoles - changement de destination au titre de l'article L. 123-1-5 II 6° du CU
- Annexe 3 - Liste des essences pour les plantations
- Annexe 4 - Eléments de patrimoine à protéger au titre du L 123-1-5-III- 2° du CU
- Annexe 5 - Emplacements réservés (ER) au titre du L. 123-1-5-V du CU
- Annexe 6 - Arbres et alignements d'arbres remarquables au titre du L. 123-1-5-III- 2° du CU
- Annexe 7 - Zones archéologiques
- Annexe 8 - Zones piétonnes
- Annexe 9 - Arrêté portant autorisation de coupe d'arbres
- Annexe 10 - Arrêté de protection du biotope (têtards)
- Annexe 11 - Loi Barnier (périmètre)