

ZONE UC

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES
D'ACTIVITE

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures... ;
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Le comblement des plans d'eau, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux repérés sur les documents graphiques.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

À l'exception de celles interdites à l'article 1.1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les dispositions du PPRI.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" peut-être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Des démolitions partielles sont autorisées pour les édifices, appentis, extensions... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Dans les jardins et parcs patrimoniaux protégés et repérés aux documents graphiques, seuls sont autorisés, sous réserve de respecter la trame végétale et l'éventuelle composition (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.) :

- o Les annexes et extensions des constructions existantes ;
- o Les changements de destination vers l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et les services publics et vers l'hébergement hôtelier et touristique ;
- o Les nouvelles constructions à usage d'équipements publics ;
- o Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement du parc.

Dans le secteur en attente d'un projet global, repéré aux documents graphiques, situé rue de la Sainterie, seuls sont autorisés :

- Les constructions, installations et extensions dans la limite de 50 m² de surface de plancher. La date de référence est celle de l'approbation du PLU en vigueur ;
- L'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions se doit d'assurer le caractère aéré de ces quartiers.

L'emprise au sol est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UC1 et UC3, l'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie du terrain.

Au sein du périmètre d'attente de projet, les extensions des constructions existantes sont limitées à 50 m².

Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

1.2. La hauteur des constructions

1.2.1 Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Lorsque le sol naturel du terrain est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées dans la bande de 20 mètres (définies au II.1.4.1) est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction avant travaux. Au-delà, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel du terrain avant travaux.

La hauteur maximale est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut du bâtiment hors éléments techniques. Cette notion sert essentiellement pour le calcul du retrait vis-à-vis des limites séparatives ; la hauteur est alors mesurée au faîtage si cette façade ne présente ni égout de toiture (façade pignon) ni acrotère.

1.2.2 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est au plus de 7 mètres (R+1).

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante.

Une hauteur différente (entre 0 et 2 mètres supplémentaires) peut être tolérée à des fins de prise en compte de l'inondabilité.

Au-dessus de la hauteur maximale définie, des combles ou attiques sont autorisés. Le volume de ces constructions doit s'inscrire dans un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques et éléments de superstructures, tel que les cheminées... ou de modénature exclus) et dans la limite d'un niveau aménageable supplémentaire.

Dans l'ensemble de la zone, sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction de combles est autorisée dans le respect du gabarit défini ci-dessus même lorsque les hauteurs de façades sont déjà supérieures au maximum autorisé.

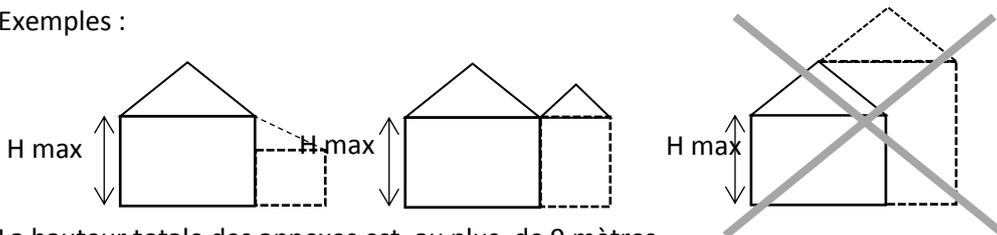
1.2.3 Dispositions particulières aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Concernant la typologie des "grandes propriétés"

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante. La hauteur totale de l'extension doit être inférieure à la hauteur totale de la construction principale.

Exemples :



La hauteur totale des annexes est, au plus, de 9 mètres.

Concernant la typologie des "maisons bourgeoises de ville"

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante (exemples schéma ci-dessus).

La hauteur totale des annexes est, au plus, de 7 mètres.

Concernant la typologie du "bâti rural"

La hauteur totale des extensions et des annexes est, au plus, celle de la hauteur totale de la plus haute construction existante.

1.2.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

A l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer

1.3.1 Définitions

La **bande d'implantation** est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée.

1.3.2 Dispositions générales

L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.3.3 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Le long du boulevard des Bretonnières (RD751 Ouest)

Un recul minimal de 10 mètres est obligatoire.

Au Nord de la RD751

Un recul de 50 mètres minimal par rapport à l'axe de la voie est obligatoire.

Dans le secteur UC2

Les dispositions énoncées à l'article II.1.3.2 ne s'appliquent pas, l'objectif étant de maintenir les caractéristiques de l'organisation d'un quartier pavillonnaire présentant une ambiance paysagère et bâtie spécifique.

Le retrait de la construction nouvelle ou de l'extension par rapport à la voie publique doit reprendre le retrait des constructions existantes, de même que les logiques d'implantation (implantation biaise, redent, etc.).

Les extensions projetées ne doivent pas perturber, par leur implantation, la lecture d'ensemble de l'ambiance du quartier, et notamment des façades principales qui donnent sur la rue.

Dans le secteur UC3

En supplément des dispositions de l'article II.1.3.2, les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées au-delà d'une bande d'implantation de 30 mètres définie au II.1.3.1.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.3.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ;
- pour permettre l'extension, la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ;
- pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ;
- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la voie apparaissant comme secondaire et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- le long des cheminements piétons l'implantation peut être admise avec un recul minimum de 3 mètres ;
- pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.4.1 Définitions

La bande de 20 mètres est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal au terrain ou à partir du recul imposé s'il existe.

1.4.2 Dispositions générales

L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

Dans la bande de 20 mètres

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Le long des cheminements piétonniers et des espaces verts, l'implantation en limites séparatives n'est pas autorisée. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à conditions :

- d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ;
- et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction.

1.4.3 Dispositions particulières

Dans le secteur UC2

Les règles d'implantation énoncées aux articles précédents (II.1.4.2 et règles sur annexes et extensions) ne s'appliquent pas.

Le retrait ou l'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension doit reprendre le retrait des constructions existantes, de même que les logiques d'implantation (implantation braise, redent, constructions jumelées, etc.).

Les constructions nouvelles projetées ne doivent pas perturber, par leur implantation, la lecture paysagère du quartier, et notamment des espaces libres communs (espaces verts, stationnement mutualisé, sous-bois, etc.).

1.4.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.5 Implantations spécifiques aux constructions protégées, repérées et listées dans la pièce 3.5

Les règles d'implantation énoncées aux articles précédents (**II.1.3 et II.1.4**) ne s'appliquent pas sauf mention contraire.

Concernant la typologie des "grandes propriétés"

La bande des 20 mètres ne s'applique pas. Les nouvelles constructions doivent respecter l'organisation du bâti et privilégier une logique des accroches sur les limites bâties ou parcellaires. Aucune extension et annexe ne sont autorisées devant la façade principale.

Concernant la typologie des "maisons bourgeoises de ville"

Dans la bande de 20 mètres

Les extensions sur les murs pignons doivent être implantées en limite séparative. Pour les autres extensions et constructions. La règle applicable à la zone, ou au secteur dans lequel la propriété est située, s'applique.

Au-delà d'une bande de 20 mètres

La règle applicable à la zone, ou au secteur dans lequel la propriété est située, s'applique.

Concernant, les dispositions qui s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres

La règle applicable à la zone, ou au secteur dans lequel la propriété est située, s'applique.

Concernant la typologie du "bâti rural »"

L'implantation de toute nouvelle construction doit respecter l'organisation du bâti et la logique des accroches sur les limites. Il est recommandé de construire dans le prolongement d'un pignon.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Dispositions générales

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, adaptation au sol, implantation, proportion et rythmes des ouvertures en façades, formes des toitures, aspect des matériaux y compris colorimétrie, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que des adaptations peuvent y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

2.1.1 Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2.1.2 Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Les nouvelles constructions principales doivent avoir des volumétries similaires à celles existantes.

2.1.3 Toitures et couvertures

Les toitures à pente sont la règle, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- assurer une bonne tenue dans le temps ;
- et être en harmonie avec les bâtiments situés à proximité.

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être d'aspect identique à la dominante du secteur. Toutefois, dans le cas d'extension de bâtiment ne respectant pas cette dominante, le matériau existant sur ce bâtiment peut être maintenu s'il est de qualité.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

Le modèle d'ardoise losangé, les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

D'une manière générale, la qualité de matériaux doit être suffisante (les matériaux pour construction précaire tel la tôle ondulée, le fibrociment, ... ne sont pas d'une qualité suffisante).

2.1.4 Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

2.1.5 Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Une harmonie est recherchée dans les opérations d'ensembles.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux ;
- présenter un aspect fini : les matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts, doivent l'être ;
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations - exemple des matériaux métalliques, ou encore l'impact de couleurs vives ou inhabituelles) ;
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

De manière générale, il est imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Les enduits doivent être de préférence lissés, brossés ou talochés.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner éventuellement le rythme des façades.

Les accès de parking sont traités pour s'intégrer au mieux dans les façades et être peu visibles du domaine public.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils peuvent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs...) doivent être intégrés correctement aux façades.

Si des garages, buanderies, annexes... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut-être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

2.1.6 Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles sont intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. La qualité de matériaux doit être suffisante. La tôle ondulée n'est pas de qualité suffisante. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

2.1.7 Vérandas

Les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci doit être réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

2.1.8 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures éventuelles doivent être en rapport avec le bâti existant et s'intégrer convenablement dans l'environnement :

- par leurs matériaux et leurs proportions ;
- en tenant compte du bâti, des clôtures adjacentes et de la dominante des clôtures existantes dans la rue et l'environnement ;
- en recherchant une conception discrète : la clôture ne doit pas comporter d'éléments inutilement compliqués, ni une multitude de matériaux.

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures doit être homogène.

Les clôtures doivent s'adapter au relief et ainsi, lorsque la rue est en pente, les murs pleins et murs bahuts, les prescriptions sont les suivantes :

- Pour un mur en moellon, la crête du mur peut suivre la pente de la rue.



- Pour un mur en parpaings enduits, la crête du mur doit être fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble.



Les murs traditionnels doivent être préservés, sauf contrainte technique avérée. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit, par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille, grillage, parois en bois, barreaudages), doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre ;

- soit, exceptionnellement, par un mur plein d'une hauteur totale ne pouvant excéder de 1,7 mètre. La hauteur du mur peut être supérieure s'il s'agit de reconstruire, prolonger ou réhabiliter un mur traditionnel existant d'une hauteur supérieure. Les murs de parpaing doivent être recouverts d'un revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions.

Le traitement séquencé d'un mur plein est demandé s'il apparaît proportionnellement long : création de parties évidées plus ou moins transparentes (exemple par un rapport de 1/3 – 2/3 de la longueur et/ou de la hauteur). Cette disposition s'applique dans tous les cas pour les murs à partir de 1,3 mètre de hauteur qui dépassent une longueur de 10 mètres (y compris en tenant compte des clôtures adjacentes).

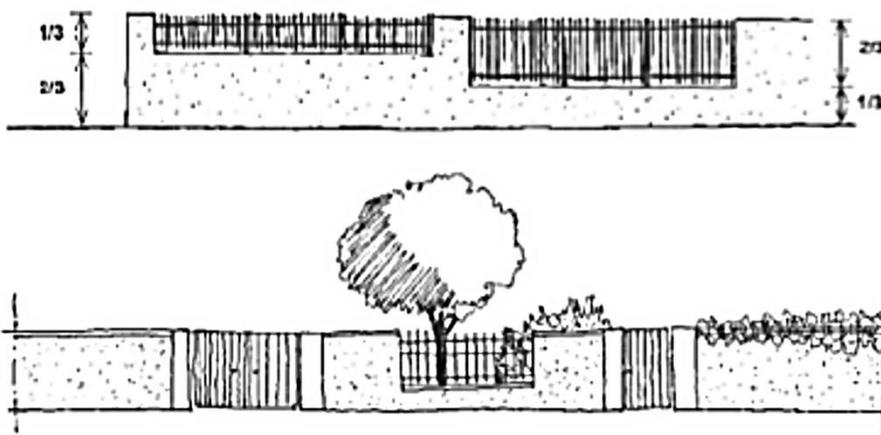


Illustration : CAUE Maine et Loire

-soit par une haie végétale doublée ou non d'un grillage

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

Dans le secteur UC1

Les clôtures éventuelles doivent être à dominante végétale (muret surmonté d'une grille doublé d'une haie, grillage doublé d'une haie, ...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre.

2.1.9 Installations techniques

Les installations techniques doivent être correctement intégrées de façon à en réduire l'impact sonore et visuel, notamment depuis les voies ou espaces publics. Les postes de transformations et autres locaux techniques doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...) ; ils sont inclus soit dans le bâtiment en projet, soit sur un terrain réservé à cet effet. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

Les pylônes doivent s'insérer dans le paysage.

2.1.10 Collecte des déchets

Les déchets doivent être stockés dans les locaux prévus à cet effet, qui sont soit dans le bâti principal, soit dans des abris de stockage s'intégrant dans le paysage environnant. Les aires de présentation des conteneurs doivent permettre que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'espace public (mur, pare-vue).

2.2 Dispositions particulières aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques, listées dans la pièce 3.5 et aux constructions anciennes

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées au II.2.1.

Les constructions, faisant l'objet de protection doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures...).

Des adaptations mineures dans le traitement des façades ou des matériaux et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale et que la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site sont améliorées.

2.2.1 Façades**Pour les constructions anciennes et protégées :**

La réhabilitation, la restauration et les extensions doivent se faire dans le respect des façades, des matériaux et des modénatures existantes.

Une véranda est un élément accessoire de la construction, elle doit avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie, être réalisée dans des matériaux métalliques et de teinte sombre.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.

Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).

Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).

Ne sont autorisées que les menuiseries d'aspect métallique et bois. L'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.

Pour les bâtiments protégés de type "grande propriétés" et "bâti rural", les règles suivantes s'ajoutent :

En cas de réhabilitation, de surélévation, ou de travaux d'entretien (ravalement de façades...) de la construction principale, les matériaux employés en façade doivent être identiques à ceux d'origine.

En cas d'extensions et d'annexes, les matériaux utilisés peuvent être plus contemporains et d'origine naturelle respectant le style de la construction principale.

Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", les règles suivantes s'ajoutent :

En cas de réhabilitation, de surélévation ou de travaux d'entretien, le choix des matériaux des façades existantes (cas de rénovation ou de travaux d'entretien) doit conserver et reproduire la diversité des matériaux, des aspects et des couleurs de la façade existante.

En cas d'extensions et d'annexes, des matériaux d'aspects contemporains et de teinte différents de ceux existants, mais participant de l'animation de la façade de l'extension et reprenant des éléments de composition de la construction principale peuvent être autorisés.

2.2.2 Toitures et couvertures**Pour les constructions anciennes et protégées :**

La pente existante doit être conservée. Les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales.

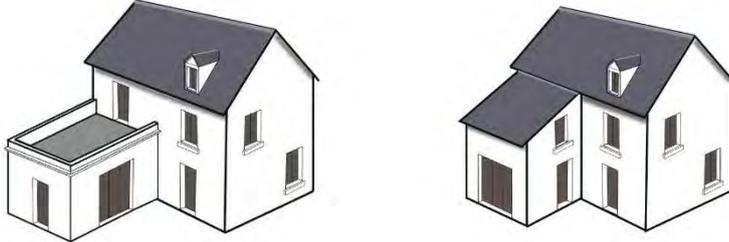
La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions sous réserve d'être sur des volumes à rez-de-chaussée, accessibles et habillées de balustrade ou d'un garde-corps maçonné. Les matériaux traditionnels existants doivent être conservés et restaurés.

Pour les constructions protégées de type "maisons bourgeoises de ville" ou de type "grandes propriétés", les règles suivantes s'ajoutent :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions sous réserve d'être sur des volumes à rez-de-chaussée, accessibles et habillées de balustrade ou d'un garde-corps maçonné. Les matériaux traditionnels existants doivent être conservés et restaurés.



Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", la forme de toit des extensions peut s'inspirer des gabarits environnants : toiture à demi-croupe, toiture en pavillon, toiture à croupe, etc. Des matériaux différents sont autorisés en couverture des annexes et extensions, dès lors qu'ils s'inscrivent dans la teinte et l'aspect des couvertures existantes : tuiles mécaniques, zinc brun, etc.

2.2.3 Percements

Pour les constructions anciennes et protégées :

Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre dans leur composition les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures existantes.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

L'organisation de la façade existante doit être préservée. Dans le cas d'une porte de grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée.

2.2.4 Clôtures sur voies et emprises publiques

Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", les règles suivantes s'ajoutent :

Les clôtures doivent être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre. L'utilisation en remplissage de lames (ou lisses) empilées ou resserrées ainsi que celle des grillages est proscrite.

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

2.3 Dispositions particulières au secteur UC2

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées au II.2.1.

L'homogénéité architecturale contribuant à l'ambiance de ces quartiers, toute nouvelle construction ou toute intervention sur l'existant doit veiller à conserver ou à reproduire un équivalent des dispositions architecturales caractéristiques de l'ensemble (types d'ouverture, couleurs, matériaux, etc.).

Le choix de la dimension des ouvertures et de leur disposition en façade doit s'inscrire dans la continuité de la composition des façades existantes (proportions des ouvertures, type d'ouvertures, etc.).

Le choix des matériaux en façade et en couverture doit être réalisé en fonction des caractéristiques dominantes des constructions existantes et des dispositions d'origine.

Des dérogations aux règles énoncées à l'article II.2.1 sont possibles si elles permettent la mise en œuvre des principes énoncés dans le présent article.

2.4 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) sont implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

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

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

3.1 Espaces verts

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 15% d'espaces verts en pleine terre. Ce ratio ne s'applique pas pour la construction d'une annexe de moins de 12 m² ni pour une extension de moins de 40m² d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces verts en pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture pour 1 m² d'espaces verts en pleine terre.

Les espaces verts en pleine terre doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant remplacées.

Les plantations doivent être de préférence des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Par ailleurs, les espaces dédiés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément.

En cas d'opération groupée (permis d'aménager, permis valant division) les arbres et la part d'espace vert peuvent être répartis entre les lots ou être situés au sein d'un espace commun. Ils doivent apparaître dans le plan de composition en veillant à l'insertion dans l'environnement.

Dans les secteurs UC1 et UC3, les règles suivantes s'ajoutent :

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 50%.

Les deux tiers de la superficie non imperméabilisée doivent être végétalisés et plantés d'essences non allergènes.

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés ou être remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent être de préférence des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Dans le secteur UC2, les règles suivantes s'ajoutent :

La composition paysagère des espaces publics des quartiers doit être maintenue et renouvelée.

L'organisation des jardins et la nature des essences, si elles ont été pensées au moment de la création du lotissement et participent de l'ambiance paysagère générale du quartier, doivent être maintenues et renouvelées.

3.2 Espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit dans les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3.3 Autres espaces protégés

Les jardins et parcs, protégés et repérés aux documents graphiques, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée, sous réserve des aménagements et constructions autorisés à l'article I.2.

4. Stationnement

4.1 Dispositions générales

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans un rayon de 300 mètres.

4.1.1 Stationnement automobile

Pour les sous destinations suivantes, il est demandé au moins :

<i>Logement individuel</i>	2 places par logement
<i>Logements collectifs</i>	T1 et T2 : 1 place par logement T3 et plus grand : 2 places par logement Dans les opérations d'au moins 10 logements, le constructeur doit prévoir des places pour les visiteurs à raison d'une par tranche de 10 logements.
<i>Hébergement</i>	0,5 place par logement
<i>Bureau</i>	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher
<i>Artisanat et commerce de détail</i> <i>Commerce de gros</i>	Inférieur à 300 m ² de surface de vente : 0 places Supérieur à 300 m ² de surface de vente : 1 place maximum pour 40 m ² et une aire de livraison en-dehors du domaine public
<i>Services publics et Équipements d'intérêt collectif</i>	Nombre de places à créer estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

Dans tous les cas et pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre est apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'usagers susceptibles d'y accéder, sont à prévoir.

En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

En fonction du volume des places générées par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places peut être demandé (sous-sol, rdc, pergolas paysagées, toiture végétalisée...).

4.1.2 Stationnement vélo

Les règles ci-dessous s'appliquent pour les constructions neuves. Sont exclus les travaux de réhabilitation, rénovation, restructuration. Sont également exclus les changements de destination, les surélévations et les extensions en cas d'impossibilités techniques avérées.

L'implantation, l'accessibilité et la sécurisation (éclairage, local couvert) des espaces de stationnement vélo respectent la norme en vigueur.

Les surfaces demandées sont conformes aux dispositions ci-dessous, sans jamais être inférieures aux normes en vigueur :

- tout local vélo a une surface d'au moins 10 m². Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5m² (2 m×0,75 m) minimum par emplacement. L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.

- la surface réservée au stationnement vélo est fonction de la destination ou sous-destination de la construction :

Destination ou sous-destination	Stationnement vélo
<i>Logement à partir d'un bâtiment comportant 3 logements</i>	1,5 m ² par logement de type 1, 2, studio 3 m ² par logement de type 3 4 m ² par logement de type 4 et plus
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics - centre des congrès et d'exposition</i>	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
<i>Artisanat et commerce de détail à partir de 300 m² de surface de vente</i> <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> <i>Restauration</i>	Surface de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ² . Concernant l'hébergement hôtelier et touristique, un ratio 1,5 m ² /un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.
<i>Bureaux, commerce de gros, industrie</i> <i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ²
<i>Autres</i>	Selon la norme en vigueur

III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

La zone UC est concernée par **des emplacements réservés**.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (3 mètres minimum pour les accès desservant un seul logement).

1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité et le stationnement.

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Elles doivent dans ce cas être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

1.3 Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2. Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation le nécessitant.

2.2 Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il est réalisé.

2.3 Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

2.5 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont évacuées vers le réseau public. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings collectifs doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

2.6 Autres réseaux

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés, que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

