

# Chapitre III - Règles applicables au secteur Uc

## Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**1.1** - Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

**1.2** - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto caravanes (le gardiennage d'une caravane ou autocaravane sur le terrain d'assiette de l'immeuble bâti du propriétaire est autorisé).

Cette règle ne s'applique pas, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, aux constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois, en application de l'article R 421-5 du code de l'urbanisme.

Toutefois, cette durée est portée à :

- Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

**1.3** - Toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes, lorsqu'elles ne sont pas directement liées à une habitation existante, ou à un programme de logement.

**1.4** - La création ou l'extension des dépôts de véhicules et des garages collectifs non liés à une opération à usage d'habitat

**1.5** - L'ouverture de carrière ou de gravière,

**1.6** - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.

**1.7** - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules.

**1.8** - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

**1.9** - L'installation de commerces sous chapiteau, quelle qu'en soit la durée.

**1.10** - les affouillements et exhaussements de sol mentionnés au R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales.

**Dans le sous-secteur Ucy**, sont interdites toutes les installations et constructions non liées et nécessaires au fonctionnement d'un centre de vacances et de loisirs.

**Dans le sous-secteur Uc Nina d'Asty 2**, sont interdites toutes les installations et constructions n'étant pas à usage de zone de loisirs, d'espaces publics, d'équipement sportif, d'équipement commercial (restauration, bar, commerce de détail, de gestion, etc.).

**Dans le sous-secteur Uc Nina d'Asty 3**, sont interdites toutes les installations et constructions non liées et nécessaires à l'aménagement d'espaces verts et de places (jeux, bassins, jets d'eau, etc.).

## **Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les opérations d'aménagement autorisées dans chacune des zones doivent respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU lorsqu'il en est proposé.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes, à condition :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...);
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises;
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.
- **Dans les sous-secteurs Uc Nina d'Asty 2 et Uc Nina d'Asty 3**, ne sont autorisés que les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.
- **Dans le sous-secteur Ucz**, les constructions ou bâtiments annexes nécessaires aux équipements de loisirs (piscine, ...) peuvent être autorisés dans les zones vertes définies au plan d'aménagement joint en annexe au présent règlement.

## **Article Uc 3 - Voiries et accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

### **3.1 - Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Pour assurer la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement et la collecte des ordures ménagères, les voies d'accès devront :
  - avoir au moins 4 m de largeur si elles desservent plusieurs logements, et au moins 3 m de largeur si elles ne desservent qu'un seul logement édifié sur un lot issu d'une propriété déjà bâtie.
  - permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 m d'une façade de la construction.

- Respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Uc 12.2.
- **Dans le sous-secteur Uc Nina d'Asty 2**, seuls les accès piétons sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny sont autorisés.

Les accès sur les routes départementales seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération, et réglementés notamment en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

**Dans le sous-secteur Ucz**, les conditions de sécurité satisfaisantes devront être prises pour assurer la sécurité des usagers au niveau du carrefour de la Rue de la Marcellière et de la Cité prolongée pour l'accès projetée en limite Nord de la ZAC conformément au plan d'aménagement joint en annexe au présent règlement.

### **3.2 – Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

### **3.3 – Allées piétonnes**

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3 m, sauf impossibilité technique. Elle ne sera en aucun cas inférieure à 2 m.

**Dans le sous-secteur Ucz**, les tracés des allées devront respecter les dispositions définies au plan d'aménagement joint en annexe au présent règlement.

## **Article Uc 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1 – Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 – Assainissement :**

Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour parer à tous reflux des eaux EP ou EU. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux viendraient à se produire à l'intérieur de la propriété par des orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique. Il ne pourra également prétendre à aucune indemnité au cas où sa propriété serait inondée par suite du refoulement des égouts, soit à la suite d'orages, soit au cours d'inondations, si celles-ci n'ont pas dépassé le niveau de la voie publique ou s'il y a un cas de force majeure.

#### **4.2.1 -Eaux usées :**

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou modification doit être raccordée à ce réseau par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les évacuations des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doivent être préalablement autorisées par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte; la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité.

En l'absence de réseau public, toute construction ou modification devra être assainie suivant un dispositif autonome, adapté aux caractéristiques du sol, et conforme aux règlements en vigueur. Lors de la construction d'un nouveau logement, une étude de la structure du sol sera réalisée par un bureau d'étude agréé afin de définir la solution technique adaptée au terrain.

Cette installation réservera la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être 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 l'unité foncière ne le permettent pas, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré via la canalisation publique de collecte après tamponnement. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet dans le réseau public peuvent être imposés.

Dans tous les cas, les débits de rejet au réseau public devront se conformer aux prescriptions du SDAGE LOIRE BRETAGNE et au zonage d'assainissement des eaux pluviales communales figurant au tableau ci-après :

<i>Surface aménagée</i>	<i>Debit de rejet des EP au réseau public</i>	
	<i>Bassin de la Maisonnette</i>	<i>Autres bassins versants</i>
<i>Moins d'1ha</i>	<i>7 l/s maximum</i>	<i>7 l/s maximum</i>
<i>De 1 à 7ha</i>	<i>12 l/s/ha</i>	<i>20 l/s maximum</i>
<i>Au delà de 7 ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>

Il est précisé que des mesures plus contraignantes pourront être imposées par les services de police de la loi sur l'eau.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseaux.

- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales et dans le cas d'un réseau existant insuffisant ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

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

- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

### **4.3 – Électricité, téléphone :**

Les créations, extensions et réfections des réseaux ainsi que les branchements électriques et téléphoniques devront être établis en souterrain.

### **Article Uc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

### **Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le recul minimal par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer est le suivant :

- **Secteur Uc** : A l'alignement ou en retrait de 1m minimum par rapport à l'alignement
- **Secteurs Uca, Ucb, Uc Pironnière 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> tranche et Ucy** : 3 m par rapport à l'alignement
- **Secteur Uc Nina d'Asty** : 5 mètres par rapport à l'alignement.
- **Secteur Ucz** : L'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques extérieures à la ZAC à l'exception de l'îlot A défini au plan d'aménagement joint en annexe au présent règlement où un recul minimal de 5m est imposé par rapport à ces voies. L'implantation des constructions par rapport aux voies internes à la ZAC est autorisée en limite d'emprise ou en retrait.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées :

- a) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, ne dépasse pas l'alignement de ladite construction, et présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- b) lorsque le projet jouxte une voie privée ne desservant qu'un lot, il pourra s'implanter en limite de celle-ci.
- c) lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public ou équipements d'infrastructure et leur superstructure associés.
- d) ou lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées ou d'immeubles collectifs.

En bordure du boulevard urbain (boulevard du Vendée Globe), les constructions respecteront un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Les garages seront implantés à 5 m minimum de la voie d'accès, sauf si un parking ouvert sur la voie publique est réalisé sur le terrain à proximité du garage et à l'exception des opérations liées à des logements sociaux. D'autres dispositions pourront être autorisées dans le cas de groupes de garages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension (agrandissement au sol ou surélévation) de bâtiments existants, à condition de respecter au moins le recul existant.

## **6.1 - En bordure des routes départementales :**

- **Par rapport à la RD 949, du Puits Rochais vers l'Est :** Les constructions ne pourront être implantées à moins de 20 m de l'axe de cette voie.
- **Par rapport au projet de dédoublement de la RD 949 :** les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement de l'emplacement réservé prévu pour la création de la voie de dédoublement de la RD 949 ; les autres constructions devront respecter un recul minimal de 5 m.
- **En bordure des autres RD :** Sauf indication contraire portée aux plans de zonage réglementaire, les constructions ne pourront être implantées à moins de 15 m de l'axe de cette voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants, à condition de respecter au moins le recul existant.

**6.3 – Voies piétonnes et espaces verts :** les retraits par rapport aux voies piétonnes et espaces verts sont ceux appliqués en limites séparatives.

**6.4. – Piscines :** aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

**6.5. – Annexes et marges de recul :** L'implantation des annexes, hormis les garages, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la ou des façades sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les terrains contigus à deux voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie d'accès principal de la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.

## **Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### ***7.1. - Construction principale:***

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade donnant sur cette limite avec un recul minimal de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants:

- a) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 3,50 m par rapport au terrain naturel et que sa longueur totale sur une même limite séparative est inférieure à 25 m.
- b) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel, lorsque celle-ci comporte un mur pignon et que la longueur totale du bâtiment sur une même limite séparative est inférieure à 25 m. Le mur pignon est un mur extérieur dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.
- c) si le projet jouxte une construction existante d'une propriété riveraine de valeur ou en bon état, dans les limites de cette construction.
- d) s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique
- e) si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

### **Cas particuliers :**

Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives dans le **sous-secteur Uc Nina d'Asty 2**.

**Dans le sous-secteur Ucz**, l'implantation des constructions pourra se faire en limite séparative ou devra respecter un recul par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 3m..

### **7.2. - Construction annexe (construction indépendante, non intégrée à la construction principale):**

Elle pourra être édifiée en limite séparative dans les cas suivants :

- **Projet comportant un mur pignon au droit de la limite :**

Si, sur une même limite, sa hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et sa longueur, cumulée avec celles des éventuelles annexes existantes, ne dépasse pas 10 m. Le mur pignon est un mur extérieur dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.

- **Projet ne comportant pas de mur pignon en limite :**

Si, sur une même limite, sa hauteur ne dépasse pas 3 m au droit de la limite et sa longueur, cumulée avec celles des éventuelles annexes existantes, ne dépasse pas 10 m.

Si la construction jouxte une construction existante, et dans les limites de celle-ci.

Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet commun.

Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives dans le **sous-secteur Uc Nina d'Asty 2**.

### **7.3. - Piscines:**

Aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

### **7.4. Abris de jardins**

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les abris de jardins d'aspect bois de moins de 12 m<sup>2</sup>.

## **Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée :  $L = H$ .

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables :  $L = H/2$ .

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages et autres annexes dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour les équipements publics.

**Dans le sous-secteur Ucz**, il n'est pas fixé de règle

## Article Uc 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée comme suit :

- **Secteur Uc** : 50% de la surface du terrain
- **Secteur Uca** : 40% de la surface du terrain
- **Secteur Ucb** : 30% de la surface du terrain
- **Secteur Ucy** : 20% de la surface du terrain
- **Secteur Uc Nina d'Asty 1** : sans objet
- **Secteur Uc Nina d'Asty 2** : 220 m<sup>2</sup>
- **Secteur Uc Pironnière 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> tranche** : 25% de la surface du terrain
- **Secteur Ucz** : sans objet

Cette emprise est calculée uniquement par rapport au terrain d'assiette du projet de construction

## Article Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques. L'aménagement des combles est autorisé sous réserve du respect des hauteurs définies ci-après.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### 10.1 - Règle

La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses, n'excèdera pas 6 m et sera limitée à rez-de-chaussée + étage + combles.

**Dans le secteur Uc Nina d'Asty 1.1**, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout ou l'acrotère (R + 1 + Combles).

**Dans les secteurs Uc Nina d'Asty 1.2 et 1.3**, la hauteur est limitée à 13 mètres à l'égout ou l'acrotère (R + 3 + Combles).

**Dans le secteur Uc Nina d'Asty 2**, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout des toitures ou l'acrotère (7 mètres au faîtage).

**Dans le secteur Ucz**, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout ou l'acrotère (R + 1 + Combles). Toutefois la hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

### 10.2 - Dispositions diverses

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie et en **contre-haut** de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie d'accès et parallèlement au profil de la voie sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en **contrebas** de celle-ci sera mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout apport.

L'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone pourra se faire dans la limite de la hauteur du bâti existant

## **Article Uc 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1 - Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal .

Les annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être construites en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en schingle ou similaires. Les annexes en tôle sont interdites.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

### **11.2 - Aspect des constructions**

#### **11.2.1 - Architecture contemporaine**

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie ; ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

#### **11.2.2 - Architecture traditionnelle**

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

#### **Maçonneries**

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

#### **Toitures**

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception même si elles pourront être utilisées, en particulier si la construction se trouve à un angle de rue. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de tons mélangés. Les tuiles brunes seront prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%, à l'exception des toitures terrasses, annexes et vérandas.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant ou les caractéristiques du projet le justifient, la pente de la toiture sera dans ce cas située entre 50% et 100%.

Des couvertures composées d'autres matériaux que la tuile pourront être autorisées exceptionnellement, et ce, pour des raisons techniques. Cette disposition sera appliquée uniquement dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien et à la condition d'une bonne intégration dans son environnement.

### **Menuiseries**

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

### **Sous-sols**

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

### **11.3 - Antennes parabolique**

Les antennes paraboliques devront être intégrées de façon optimale au bâti.

### **11.4 - Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture**

D'une façon générale l'installation de ce type d'équipement ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale sur le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrière du jardin, ou par une installation sur une dépendance en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

Les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués et n'apporter aucune nuisance sonore supplémentaire aux riverains.

### **11.5 - Clôtures**

Pour des raisons de sécurité, aux intersections des rues, les clôtures minérales et végétales devront être réduites en fonction de la visibilité.

**Dans tous les secteurs**, les clôtures devront respecter les conditions suivantes :

#### **En limite des voies :**

En limite des voies, tant publiques que privées, ainsi que sur les limites séparatives, jusqu'à l'alignement de la construction principale le plus proche de la voie ou sur une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie, les clôtures ne devront pas excéder 1,20 m de haut.

Cependant pour les établissements publics ou autres (ex école, collège, lycée, EHPAD ou autres structures médicalisées, zoo..), et pour lesquels des règles de sécurité nécessaires à leur fonctionnement s'imposent, il pourra être autorisé la réalisation de clôture à une hauteur de 1.80 m sous réserve de ne pas remettre en cause la sécurité publique. »

Elles pourront être constituées :

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage plastifié
- soit d'un muret doublé ou non d'une haie.

**Dans tout le secteur Uc, le parking privatif ouvert prévu à l'article Uc 12 ne devra pas être clos.**

**En limites séparatives :**

Au-delà de l'alignement de la façade ou d'une profondeur minimum de 5 m de l'alignement de la voie, les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m.

Dans le cas d'un mur, celui-ci sera enduit sur les deux faces.

Dans tous les cas, la clôture pourra être doublée d'une haie vive.

***Dans le secteur Ucz :***

Dans les îlots D et F définis au plan joint en annexe : la hauteur des clôtures à partir de la limite de la construction sera de 1,8m maximum pour les murs sur 3,5m de longueur maximum. Pour les autres clôtures séparatives, elle sera de 1,1m maximum surmonté d'un claustra bois ou d'une haie vive de 0,7m maximum.

Dans l'îlot E défini au plan joint en annexe : les clôtures côté rue de la Marcellière seront constituées d'un mur de soutènement de 1,1m maximum suivant la pente de la rue et surmontées d'une haie vive pour une hauteur maximale de 1,8m.

**En bordure d'espaces verts et allées piétonnes :**

Les clôtures auront une hauteur de 1,80 m maximum.

Dans le cas d'un mur, il ne dépassera pas 1,20 m et sera enduit sur les 2 faces

Dans tous les cas la clôture pourra être bordée d'une haie végétale

***Dans le secteur Ucz :***

Dans les îlots D et F définis au plan joint en annexe : la hauteur des clôtures sera au maximum de 1,5m. Elle devra être constituée d'un mur et d'un claustra bois avec une haie vive plantée du côté des espaces verts.

Dans l'îlot E défini au plan joint en annexe : les clôtures situées entre les chemins piétons et les parcelles bâties seront constituées d'un mur de 1,1m maximum surmontées d'une haie vive pour une hauteur maximale de 1,8 m

**Dans tous les cas :** La hauteur des murs de soutènement, calculée par rapport à la hauteur du terrain naturel avant projet, n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale des murs de clôture.

**Composition**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m ou si de type imitation bois,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune ou de récupération non pérenne.

**Dans le cadre d'un lotissement, les règles de clôtures s'appliquent à chaque lot**

## **Article Uc 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

### **12.1 – Dimension des places ou aires de stationnement**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule :

- Dans le cas de garage ou aires de stationnement collectives est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès,
- Dans le cas de garage ou d'aires de stationnement sur parcelle privée, est de 15 m<sup>2</sup> (accès non compris). Si deux places sont jumelées, la surface totale minimale est portée à 25 m<sup>2</sup> soit 5\*5 mètres

Les voies de circulation interne et les dégagements liés au stationnement doivent être adaptés aux nécessités fonctionnelles de circulation.

Les aires de stationnement collectives doivent faire l'objet d'un traitement paysager intégrant les déplacements piétons.

Le traitement du sol des aires de stationnement collectives à l'air libre devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### **12.2 - Nombre de places exigées**

**12.2.1** - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé une place de stationnement par logement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de de plancher de construction et 2 places au-delà de 60 m<sup>2</sup> de de plancher de construction dont une pourra être un garage.

Sauf en cas d'impossibilité technique, un des stationnements devra être ouvert sur la voie, cette disposition s'appliquant dans le cadre de la création d'un nouveau logement.

En secteur Ucz, il est exigé un minimum de 2 places par logement

**12.2.2** - Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et groupes d'habitations de plus de 2 lots comprenant des espaces communs, il est exigé 2,5 places par logement dont 0,5 dans les espaces communs ; concernant les logements sociaux locatifs il est exigé une place par logement.

**12.2.3** - Dans le cas des immeubles collectifs, il est exigé :

- 1 place par logements de type T1 et T2 et pour tous les logements sociaux
- 1,5 places par logement de type T3

- 2 places par logement de type T4 ou plus

Ces places pourront être aménagées en garage.

D'autre part, la création d'un local de stationnement vélos est exigée dans chaque immeuble collectif, à raison d'1m<sup>2</sup> de surface par logement.

**12.2.4** - Dans le cas d'hôtel, de restaurant, il est exigé une place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 12 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places.

**12.2.5** - Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

**12.3** - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement liés à une opération immobilière contiguë doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**12.4** - D'une manière générale, il est interdit de réaliser des stationnements l'un derrière l'autre, chacun des stationnements devant avoir un accès direct sur la voie de circulation interne à l'aire de stationnement .

### **12.5 – Dispositions particulières**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées,
- S'il n'y a pas de changement de destination, il est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Toutefois si des places de stationnement intérieures ou extérieures sont supprimées, elles devront être remplacées dans le cadre du projet dans les limites des places exigées au point 12.2.

## **Article Uc 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour les lotissements soumis à permis d'aménager, groupes d'habitations ou immeubles collectifs de plus de 10 logements une surface d'espaces communs (voirie, parking, espaces verts), d'au moins 28 % devra être réalisée.

L'aménagement de ces espaces devra répondre aux caractéristiques nécessaires à leur classement éventuel dans le domaine public communal.

Dans les **secteurs Uca, Ucb, Ucc et Uc Pironnière 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> tranche**, tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions et après autorisation liée au permis de construire. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré.

En **secteur Ucc**, une surface égale à 25 % minimum de la surface du terrain doit être plantée d'arbres.

Dans tous les secteurs, pour les immeubles collectifs, afin de limiter le stockage des poubelles sur le domaine public, la création d'une aire de présentation devra être prévue pour toute création nouvelle de logement, de commerce ou de tout autre type d'activité. Cette aire de présentation sera soit intégrée au projet, soit séparée. Le stockage permanent y est interdit.

## **Article Uc 14 – Coefficient d’occupation du sol**

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

# Chapitre IV - Règles applicables au secteur Ue

## Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article Ue2.

1.2 - Les carrières, les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone.

1.3 - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.

1.4 - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

1.5 - L'installation de commerces sous chapiteau, les manifestations, sauf temporaires directement liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive dans la limite d'un an, en application de l'article R 421-5 du code de l'urbanisme.

1.6 – Les groupes de garages pour le stationnement de véhicules

1.7 – Les constructions à usage de gardiennage de bateaux, caravanes, de stationnement de véhicules ...

De plus, dans le **secteur Uec**, sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier.

## Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les opérations d'aménagement autorisées dans chacune des zones doivent respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU lorsqu'il en est proposé.
- Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment d'activités.

De plus, en **secteur Uec** :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes, à condition :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...) ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

## Article Ue 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.