

## Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

*Extrait du Rapport de Présentation* : La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat (centre-bourg), de services et d'activités (commerce, activités artisanales non nuisantes, activités hôtelières, bureaux, services...). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Cette zone concerne le centre-bourg ancien mais également des secteurs de renouvellement urbain au sein desquels les règles de volumes et d'aspect extérieur sont assouplies : **secteur UAa**. Ce secteur couvre les opérations réalisées au niveau des Jardins de Golène, de Belhaître, mais également les potentiels de densification identifiés sur plusieurs îlots mutables (Châtaigneraie, Presbytère, place Yolande de Goulaine)

Elle comprend également un **secteur UAb**, correspondant à une partie du projet de Belhaître, pour lequel des hauteurs plus importantes sont autorisées (R+3+C).

### **ARTICLE UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone (quartier à vocation principale d'habitation).
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UA 2
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis
6. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. Les carrières, les dépôts et stockages de tous matériaux, inertes ou non, de déchets et d'épaves.

### **Article UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains.
2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.

Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes situées au sein des fronts bâtis à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront préserver les principales caractéristiques du front en question.

6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).
7. Dans les secteurs en attente de projet figurant au plan de zonage, seuls sont autorisés :
- les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection ;
  - les extensions limitées des bâtiments d'habitation existants. Ces extensions ne pourront excéder 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existants. Ces annexes seront limitées à une superficie maximum de 30m<sup>2</sup> en emprise au sol.
8. Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée :
- a. 100% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié rue de la Blandellerie.
  - b. 70% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié à la Croix Chabineau.
9. Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division sont autorisées, à condition que les projets prévoient 50% de logements locatifs sociaux. Cette disposition concerne en particulier les opérations de renouvellement du centre-bourg (îlots mutables et secteurs en attente de projet).
10. En outre, les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 3 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;

### **Article UA 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà...)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- disposer d'une largeur minimale de 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

### **3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur de l'accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

En cas de constructions multiples sur une même unité foncière, le nombre des accès pourra être limité pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

## **ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement existants. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les eaux pluviales récupérables pourront être collectées sur la parcelle et stockées dans un récupérateur d'eau enterré. En complément, le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les noues et les réseaux prévus à cet effet.

#### 4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

#### 4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

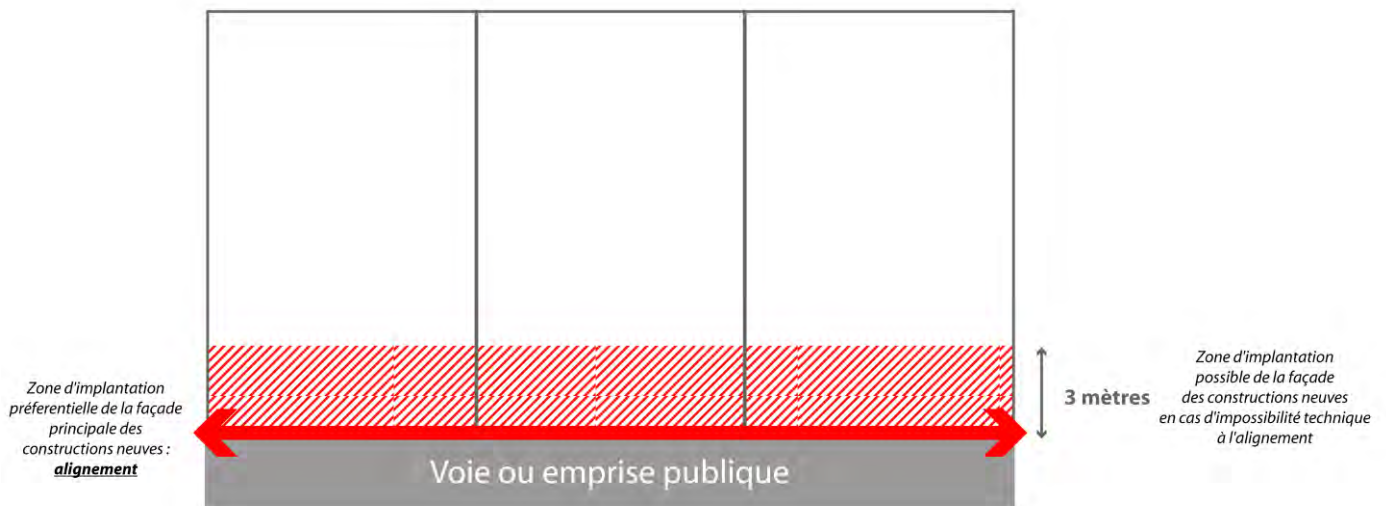
Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.

### **ARTICLE UA 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE UA 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 6.1. Règle générale

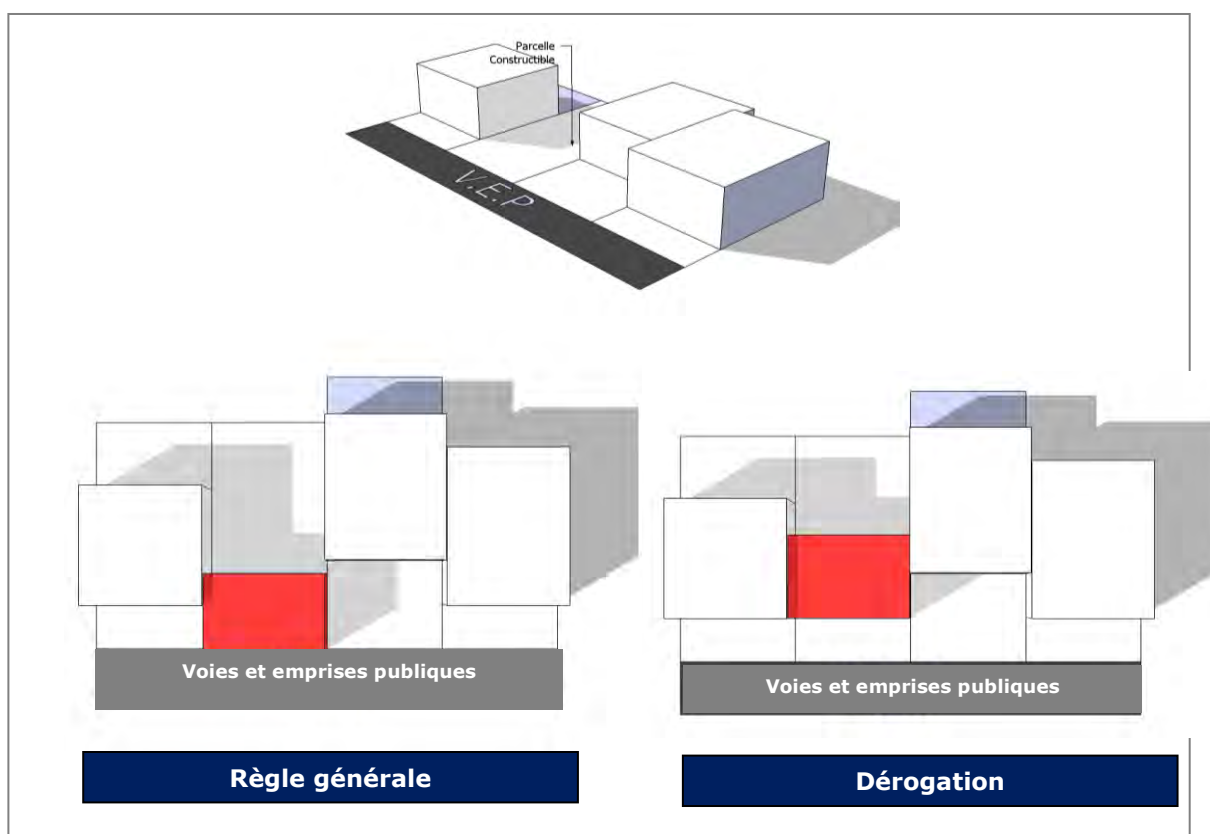


Sauf indication spéciale portée au plan figurant les dispositions de marges de reculement, les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique ou privée. Un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisé en cas d'impossibilité technique pour une implantation de la construction sur la voie (unité foncière disposant d'un front sur voie de largeur inférieure à 5 mètres par exemple).

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un front bâti homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation dans le prolongement des constructions existantes est admise.



- lorsque la continuité visuelle du bâti est en partie assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type : mur, porche, portail présentant un intérêt patrimonial.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou présentant un caractère architectural remarquable
- lorsque la construction projetée est une annexe réservée au stationnement (garage), celle-ci pourra être implantée à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique ou privée.
- lorsque la construction projetée est une annexe.
- les étages en attique peuvent être réalisés en retrait par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra

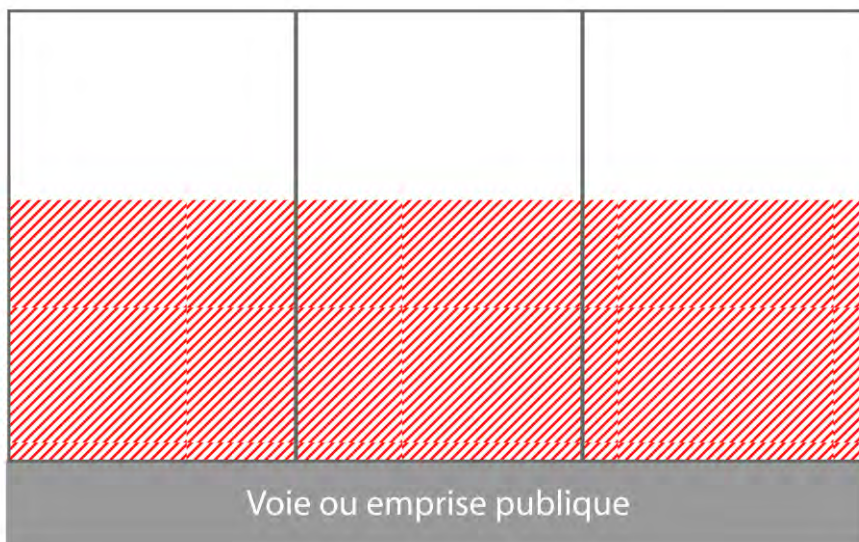
s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

- à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- les constructions situées en deuxième rideau (et au-delà) peuvent être implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions peuvent s'implanter en recul ou à l'alignement selon la cohérence de l'aménagement d'ensemble prévu.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article UA 6.1. le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.

## **ARTICLE UA 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).



**Règle générale :**  
*Implantation en ordre continu  
Construction implantée sur  
chacune des deux limites  
séparatives latérales*

### **7.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation **dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise pour la construction projetée**. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées :  $L > H/2$  (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>, celui-ci peut être **implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives**.
- Lorsque le terrain d'assiette du projet dispose d'un linéaire sur voie ou emprise publique supérieur ou égal à 15 mètres, un **retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives**



latérales peut être admis. Dans ce cas, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres. Lorsque la construction est édifiée à l'alignement, la continuité visuelle du bâti doit être assurée en limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type murs, porches, portails...

- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. En cas de construction située à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, l'extension de la construction est possible sous réserve de ne pas réduire la distance séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur électrique...) ou si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter en ordre continu, semi-continu ou discontinu.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions peuvent s'implanter en ordre continu, semi-continu ou discontinu selon la cohérence de l'aménagement d'ensemble prévu.
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article UA 7.1., le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.

#### **ARTICLE UA 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque les constructions, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

Cette disposition ne concerne pas les annexes.

#### **ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, para-médicaux...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

##### **En secteur UA :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).

##### **En secteur UAa :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+2+combles ou R+2+attique).

##### **En secteur UAb :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+3+combles ou R+3+attique).

## **ARTICLE UA 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Principes généraux**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

### **11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes**

#### **11.2.1 Aspect et volume**

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en oeuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

#### **11.2.2 Façades**

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes qui devront être traitées de manière qualitative. **Les façades des annexes doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.**

Les matériaux seront choisis en tenant compte de leur aspect et de leur tenue dans le temps. Ils viendront renforcer le parti architectural en mettant en évidence les différents volumes, en soulignant un élément particulier.

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

Les façades des constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

#### **11.2.3 Toitures**

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions voisines** si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.
- Les toitures à pente **des constructions à destination d'habitation** doivent être couvertes en **tuile demi-ronde ou similaire**. La pente de la toiture sera de **58% au maximum**.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres que tuiles (zinc, ardoise, bac acier notamment) **ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en oeuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.**
- Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.
- Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :
  - Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
  - Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il



apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

- Certains **éléments d'accompagnement en toiture-terrasse** qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, sont admis.
- Les présentes dispositions **ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas**, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale. En ce qui concerne les annexes et les vérandas, le projet devra avant tout rechercher à mettre en œuvre une toiture s'intégrant dans l'environnement immédiat en excluant les matériaux peu qualitatifs ou de fortune, tels la tôle ondulée ou le fibrociment par exemple.

**Les toitures terrasses sont autorisées** sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Des revêtements végétalisés (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

#### **11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU : élément de patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 123-1-5 7° CU**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions **ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine**, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

### **11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)**

#### **11.3.1 Rappels**

En dehors des cas énoncés aux articles 6 et 7 en vue de la constitution d'un front urbain sur la voie, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

#### **11.3.2 Dispositions générales**

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

**Tout type de clôture** non décrit ci-dessous est interdit. Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits sont interdites.

Les clôtures en bois, de type claustra ou brande, visibles depuis une voie de circulation, doivent être masquées par une haie végétale.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles ci-après.

### ↳ **En dehors du secteur UAb et de la partie du parc de Belhâtre zonée UAa**

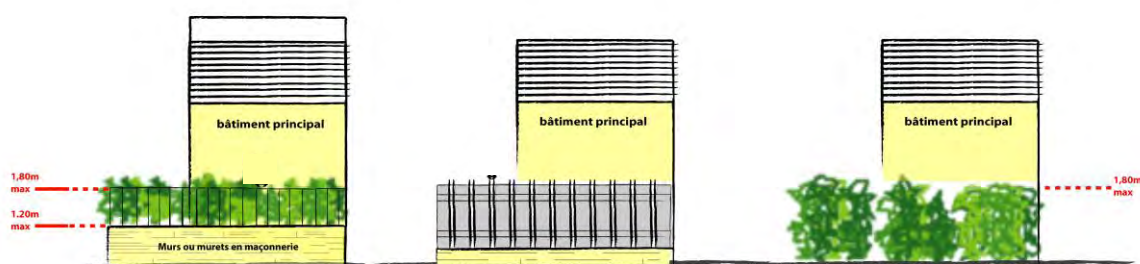
#### **11.3.3 En limite de voie ou d'emprise publique, le long de laquelle donne la façade principale et le long de la marge de recul éventuelle**

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie ou d'emprise publique, l'édification d'une clôture devra permettre de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera composée :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement **d'une hauteur maximale de 1,20 mètre**. Il pourra être **surmonté d'un dispositif** nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries...) et/ou **doublé d'une haie vive**, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre.
- Soit par une haie végétale **d'une hauteur maximale de 1.80 mètre**.

Les éléments relatifs aux accès tels que porches ou piliers de portail sont autorisés, leur hauteur ne devant pas dépasser 1.80 mètre.



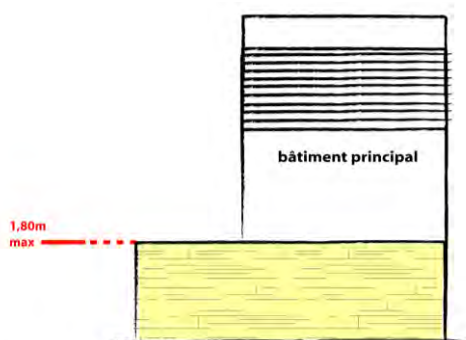
**Possibilités de réalisation de clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et le long de la marge de recul éventuelle**

#### **11.3.4 En limite séparative**

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront **s'intégrer à leur environnement**.

La clôture sera composée :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement **d'une hauteur maximale de 1,80 mètre**. Il pourra être surmonté **d'un dispositif** nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries ...) et/ou **doublé d'une haie vive**, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre. Ces dispositifs ne doivent pas nécessairement prendre appui sur un muret.
- Soit par une haie végétale **d'une hauteur maximale de 1.80 mètre**.



**Possibilité de réalisation d'un mur de 1.80 m de hauteur max en limite séparative**

### ↳ **En secteur UAb et au sein de la partie du parc de Belhaître zonée UAa**

- En façade sur voie et sur l'ensemble des limites du terrain, les clôtures seront constituées comme suit :
  - D'un grillage « paysager » en fils de fer fixés sur des piquets de bois (essences locales) d'une hauteur maximale d'1.50 mètres
  - Et d'un doublage végétal de chaque côté du grillage, limite à une hauteur maximale de 1.50 mètres formé par un mélange d'arbustes à feuilles persistantes ou non.

Dans le cas où un muret de soutènement s'avérerait indispensable par rapport à la configuration du niveau du terrain naturel, pour retenir les terres côté rue, ce muret devra être implanté sur le domaine privatif et sa hauteur ne dépassera pas 0.40 mètre.

#### **11.4 Dispositions diverses**

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments. Des conteneurs enterrés seront ainsi préférentiellement réalisés.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

#### **11.5 Annexes**

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

### **ARTICLE UA 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

##### **12.1.1 Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	1.5 place par logement arrondi à l'entier supérieur
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m <sup>2</sup> . Une place supplémentaire par tranche de 50m <sup>2</sup> supplémentaire.
Commerces inférieur ou égal à 150 m <sup>2</sup> de surface de vente / surface de plancher	Pas de nombre minimum
Commerces supérieur à 150 m <sup>2</sup> de surface de vente / surface de plancher	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Artisanat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>o de leur nature ;</li> <li>o du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient **d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche** non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'extension, et en l'absence du nombre de places requis pour la construction préexistante, ne pourront être exigées que le nombre de places liées à l'extension et non à l'ensemble de la construction faisant l'objet de l'extension.

### **12.1.2 Modalités de réalisation**

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

### **12.1.3 Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à

moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut **à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. **Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.**
- une surface minimale de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche commencée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. **Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.**

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

#### **13.2.1 Espaces boisés classés**

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

**ARTICLE UA 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UA 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé