CHATEAUBRIANT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de Châteaubriant

Règlement littéral zone UG

Projet arrêté en date du : 17/10/2018	Le Maire,
Enquête publique du 23/04/2019 au 07/06/2019	
Approuvé le 19/12/2019	Alain Hunault

Sommaire

ORGANISATION DU PRESENT REGLEMENT 3
Fonctionnement du règlement 5
nature des zones du PLU 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 7
Définitions 8
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone) 13
Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone) 14
Risques et nuisances 14
Secteurs de projets 16
PERMIS DE DEMOLIR 17
CLOTURES 17
desserte des constructions et aménagements 17
Exhaussement, affouillement (articles 1, 2 de chaque zone) 18
Stationnement 18
Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone) 19
Protection et évolution de l'espace rural 21
Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue 22

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 24
Zone UG 25
Dispositions applicables à la zone UG 25

CHAPITRE I 25

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 25
ARTICLE UG1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES 25
ARTICLE UG2: autorisation et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES 26
ARTICLE UG3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 27

CHAPITRE II – 28

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 28
ARTICLE UG 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : 28
ARTICLE UG 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : 29
ARTICLE UG 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS : 29
ARTICLE UG 7 : STATIONNEMENT : 29

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX 31
ARTICLE UG 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES : 31
ARTICLE UG 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX : 31

ORGANISATION DU PRESENT REGLEMENT

FONCTIONNEMENT DU REGLEMENT

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur une parcelle ou, il faut commencer par la localiser sur le document graphique et identifier :

- La ou les zones dans lesquelles elle se situe,
- Les autres prescriptions éventuelles (secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, trames spécifiques…).

Il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit :

- Les dispositions applicables à toutes les zones.
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Les dispositions liées aux éventuelles prescriptions

Par ailleurs, devront également être consultés :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle le cas échéant.
- Le plan des servitudes dans les annexes du PLU afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Il se décompose en deux grandes parties complémentaires.

La première contient les dispositions applicables à l'ensemble des zones. Elle comprend notamment les règles liées aux prescriptions apparaissant sur le document graphique du règlement.

La seconde comprend les règles spécifiques à chaque zone et secteur définis sur le document graphique selon les quatre types prévus par le code de l'urbanisme : zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

NATURE DES ZONES DU PLU

Le PLU définit les zones et secteurs suivants :

LES ZONES URBAINES

UA : Zone urbaine centrale :

Elle correspond à la centralité mixte de la ville. La zone UA comprend deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur UAa correspondant à la centralité principale, le cœur d'agglomération.
- Un sous-secteur UAb correspondant aux faubourgs et boulevards denses

UB : zone urbaine résidentielle :

Elle correspond à l'extension de la centralité, au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat.

La zone UB comprend des sous-secteurs :

- **Un sous-secteur UBa** correspondant au secteur des Coteaux de la Borderie
- **Un sous-secteur UBb** correspondant à une zone urbaine résidentielle
- **Un sous-secteur UBc** correspondant aux grands ensembles et quartiers essentiellement d'habitat collectif.

UC : zone commerciale :

Elle correspond à une zone à dominante commerciale. Elle a vocation à accueillir des structures commerciales moyennes à grandes ne pouvant pas trouver de place dans la centralité, ou encore des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

UE : Zone d'équipements et de services :

Elle correspond à des secteurs urbanisés spécifiques dédiés pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UEv : Zone d'accueil des gens du voyage :

Elle correspond à des secteurs urbanisés spécifiques dédiés à l'accueil des gens du voyage.

UG : Zone à dominante tertiaire :

Elle correspond à une zone économique mixte pour l'accueil d'activités à dominante tertiaire

UI : Zone industrielle :

Elle correspond à des secteurs de développement ou existant pour des activités industrielles, artisanales et autres constructions ne trouvant pas leur place dans le tissu aggloméré mixte ou à vocation principale d'habitat

US : Zone urbaine dédiée à la production d'énergie.

LES ZONES A URBANISER

1AUBa : Zone à urbaniser à vocation résidentielle spécifique aux Coteaux de la Borderie.

1AUBb : Zone à urbaniser à vocation résidentielle.

Elle correspond à un secteur de développement de l'urbanisation pour de l'habitat

1AUi : Zone à urbaniser à vocation économique.

Elle correspond à un secteur de développement ou de renouvellement urbain pour les activités industrielles et artisanales.

2AU : Zone d'urbanisation future.

Elle correspond à un secteur de développement insuffisamment équipé pour permettre son urbanisation immédiate ou dont l'urbanisation dépend du renforcement d'équipements qui ne sont pas nécessairement à proximité du site à aménager mas directement liés à son aménagement.

LES ZONES AGRICOLES

A : Zone agricole.

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles.

AC : Zone agricole de connexions biologiques.

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles qui assurent un rôle de grande connexion entre réservoirs biologiques. A ce titre, la constructibilité dans ces secteurs est strictement limitée.

AH : Hameau dans l'espace rural permettant la densification. Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) comprenant les secteurs de hameaux où les constructions neuves pour l'habitat sont autorisées à l'intérieur des limites du groupe d'habitat.

AI : Hameau économique. Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettant le confortement d'entreprises ou de groupes d'entreprises isolés dans l'espace rural, particulièrement lorsque leur activité est liée au monde agricole.

LES ZONES NATURELLES

N : Zone naturelle.

Elle correspond à des espaces à dominante naturelle.

NL : Zone naturelle et de loisirs.

Elle correspond aux zones naturelles pouvant accueillir des constructions et des installations légères pour des activités touristiques et/ou de loisirs ou des parcs et espaces verts aménagés ouverts au public.

NL1 : Zone de loisirs et de tourisme.

STECAL attaché à l'activité mémorielle dans l'espace rural.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

L'ensemble du présent règlement s'applique au territoire de la commune de Châteaubriant.

DEFINITIONS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement.

Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.

Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors (voir détail des destinations et sous-destinations ci-après).

Chemin d'accès

Afin de pouvoir accéder à une voie de desserte, privée ou publique, le terrain d'assiette d'une opération doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de la parcelle d'assiette : c'est l'accès.

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

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

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

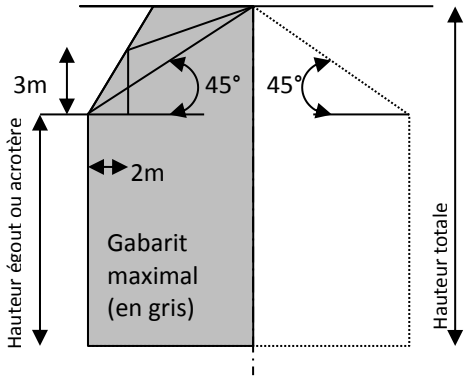
Le nu des façades se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Le gabarit maximal est définit par :

- La hauteur de la façade à l'égout ou à l'acrotère (précisée dans le présent règlement, zone par zone)
- La hauteur maximale
- Les règles suivantes :



La règle graphique est présentée ici sur un demi-bâtiment.

Le gabarit global est à établir à partir de toutes les façades de la construction.

Hauteur à l'égout ou à l'acrotère

Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur à l'égout ou à l'acrotère. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant, correspondant généralement à la gouttière pour des toitures à pentes, ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente).

Afin de tenir compte de la pente de certains terrains (pente supérieure ou égale à 5%) « la hauteur d'une façade se mesure dans l'axe de celle-ci, par tranche de 20 mètres, du niveau du sol jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère… le niveau du sol se définit comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et rehaussement… Sur les terrains en déclivité supérieure ou égale à 5%, par tranche de 20 m de long de façade, la plus petite hauteur de façade ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone ou de secteur. La plus haute hauteur ne peut excéder de plus de 3 mètres, la hauteur maximale prescrite.

Hauteur totale (Lexique national de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale de la construction correspond soit à une valeur précisée dans le règlement de zone, ou à défaut à l'intersection des plans de toiture à partir des plans verticaux des façades à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Îlot significatif

Un îlot significatif est un projet d'ensemble composé, développé sur une ou plusieurs parcelles, constituant une entité dans la ville. Cet îlot regroupe des bâtiments et des parcelles non bâties desservis par des rues , des espaces de circulation piétonne, des espaces ouverts (par exemple cour ou jardin ou espace arboré…).

Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Opération groupée

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

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;

- l'emprise au sol est calculée globalement.

Patrimoine d'intérêt local

Le patrimoine d'intérêt local a fait l'objet d'un recensement intégré dans le règlement graphique du PLU. Il s'agit de bâtiments présentant des caractéristiques formelles qui, sans relever de la protection de l'Etat, ont une valeur architecturale indéniable, en lien avec le territoire et son histoire.

Recul des constructions

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux terrasses, aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, … et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, …)

Retrait des constructions

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contigües.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques (Lexique national de l'urbanisme)

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée), et qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (ARTICLES 1 ET 2 DE CHAQUE ZONE)

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est nécessaire.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites.

5 destinations de constructions	20 sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail, - Restauration, - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Hébergement hôtelier et touristique, - Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie, - Entrepôt, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition

LINEAIRES COMMERCIAUX PROTEGES (ARTICLES 1 ET 2 DE CHAQUE ZONE)

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il pourra cependant être autorisé dans le cas d'une impossibilité technico-économique à adapter le local aux exigences actuelles (accessibilité en particulier), et/ou dans le cas d'un transfert de l'activité dans un autre local plus adapté du centre-ville.

Seuls les commerces de moins de 30 m² (surface de vente et stockage) seront autorisés à changer de mutation vers du logement portant sur. Cette mutation s'accompagnera d'un travail de recomposition architectural intégrant la composition globale de la façade sur rue.

RISQUES ET NUISANCES

RISQUES NATURELS :

A : Inondations

Secteur concerné par un aléa d'inondation par les eaux superficielles (articles 1 et 2 de chaque zone). Le document graphique du règlement identifie les secteurs concernés par un aléa d'inondation par les eaux superficielles sur la base des Atlas des Zones Inondables.

Sont autorisés :

a) Lorsque la hauteur d'eau constatée ou évaluée est inférieure ou égale à 25cm,
   - les constructions neuves sous réserve que le plancher se situe à au moins 25 cm au-dessus des plus hautes eaux connues et qu'elles ne comportent pas de sous-sol
   - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
     - ✓ 50 % d'emprise au sol pour :
       - les constructions à usage d'habitation,
       - les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,
       - les annexes des constructions principales ;
     - ✓ sous réserve que :
       - le premier plancher de l'extension se situe à au moins 25 cm au-dessus des plus hautes eaux connues
       - l'extension ne comporte pas de sous-sol
     - ✓ l'emprise au sol de l'extension est limitée à 100 m².
   - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.
   - les annexes sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 25 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol

b) Lorsque la hauteur d'eau constatée ou évaluée est supérieure à 25cm,
   - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
     - ✓ 50 % d'emprise au sol pour :
       - les constructions à usage d'habitation,
       - les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,
       - les annexes des constructions principales ;
     - ✓ sous réserve que :

- le premier plancher de l'extension se situe à au moins 25 cm au-dessus des plus hautes eaux connues
- l'extension ne comporte pas de sous-sol

✓ l'emprise au sol de l'extension est limitée à 100 m².

Sont interdits :

c) tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
d) les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Mesures complémentaires imposées sous la responsabilité du maître d'ouvrage :

- les réseaux techniques (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, devront être de conception de type parapluie et être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique
- les éventuels produits polluants devront être stockés hors d'eau ou dans un cuvelage étanche
- les matériaux utilisés sous la cote des plus hautes eaux devront être insensibles à l'eau (recommandation).

B : Risque Naturel SISMIQUE

- La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité de niveau 2. Les constructions devront tenir compte de l'application de la réglementation en matière de prévention contre les risques sismiques.

MARGES DE RECUL LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES (ARTICLES 1, 2, 4 ET 8 DE CHAQUE ZONE)

La commune est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée par application du schéma routier départemental approuve le 25 juin 2012 par le conseil départemental. II fixe les grandes orientations du réseau routier et distingue notamment sur le territoire de Châteaubriant, deux grandes catégories de routes départementales :

Le réseau structurant se compose de 3 niveaux de routes principales :

✓ RP1+ : RD771, RD178 nord
✓ RP1 : RD163 sud
✓ RP2 : RD178 sud

S'y ajoute Ie réseau de desserte locale (RD34, RD35, RD41, RD163 nord RD178B, RD772).

A chaque catégorie de voies est associée des règles d'urbanisme relatives à I 'urbanisation Ie long des routes départementales, a I 'implantation des constructions et des accès. En conséquence, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale, comptée à partir de l'axe de la voie, de :

- 50 mètres pour toute nouvelle construction a usage d'activité et de 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation le long des voies classées dans le niveau RP1+et RP1,
- 35 mètres pour toute construction le long des voies classées RP2
- 25 mètres pour toute nouvelle construction le long des autres voies départementales.

Le règlement graphique figure ces différents reculs. Les projets doivent s'y référer. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination et les

annexes sont interdits dans les marges de recul précédemment énoncées. Ces marges de recul peuvent être réduites dans les conditions et cas suivants:

- Le projet de construction est nécessaire à I 'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situes dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de sept mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité),
- les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de sept mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale ;
- les éoliennes doivent être implantées de manière à respecter une distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe de leur mat égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mat.
- Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques lies a I 'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul appliquées aux constructions par rapport aux routes départementales.

RECUL A RESPECTER AUTOUR DES BATIMENTS AGRICOLES ENGENDRANT UN PERIMETRE SANITAIRE EN APPLICATION DU PRINCIPE DE RECIPROCITE (ARTICLES 1 ET 2 DE CHAQUE ZONE)

Les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier doivent respecter un recul minimal précisé dans le règlement sanitaire départemental.

PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU

Dans les périmètres de protection du captage d'eau potable de Chécheux reportés sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au PLU. Ces dispositions particulières prévalent sur le règlement des zones du PLU.

SECTEURS DE PROJETS

DEROGATION AU R 151.21 DU CODE DE L'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de cet article.

SECTEUR DE PROJET FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (ARTICLES 1, 2 DE CHAQUE ZONE)

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

La pièce 3 du dossier de PLU précise les dispositions applicables.

LIAISON DOUCE A MAINTENIR, MODIFIER OU CREER (ARTICLES 1, 2 DE CHAQUE ZONE)

Sont interdits toutes occupations et utilisations du sol supprimant tout ou partie d'un chemin existant ou qui ont pour effet de compromettre la réalisation et la continuité de la liaison définie.

VOIE A MAINTENIR, MODIFIER OU CREER (ARTICLES 1, 2 DE CHAQUE ZONE)

Sont interdits toutes occupations et utilisations du sol supprimant tout ou partie d'un chemin existant repéré de la sorte ou qui ont pour effet de compromettre la réalisation et la continuité de la liaison définie.

PERMIS DE DEMOLIR

L'ensemble des constructions implantées dans le territoire communal est soumis à permis de démolir.

Les constructions repérées au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme représentent un patrimoine d'intérêt local majeur. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure du tissu urbain du secteur considéré.

CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation préalable dans les périmètres AC1 et AC2 à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, de haie ou de mur en bordure de routes départementales pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur. Toute création ou modification de clôture, haie ou mur le long des routes départementales, quelle que soit sa nature, reste soumise à l'avis du gestionnaire de la voirie.

En dehors des périmètres AC1 et AC2, les clôtures devront présenter une hauteur cohérente avec les clôtures avoisinantes. Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité et de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, de haie ou de mur en bordure de voie ou espace public pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée soit directement soit par le biais d'un passage sur fond voisin, soit par l'application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si :

- ✓ sur le terrain n'est pas desservi par une voie, publique ou privée, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés,
- ✓ si les caractéristiques de cette voie rendent difficile la circulation ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès,
- ✓ si les caractéristiques de cette voie rendent difficile l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

En outre, les nouveaux accès directs sont interdits sur les voies départementales classées en RP1+ et RP1 ainsi qu'hors agglomération sur les voies classées en RP2

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour dès lors qu'elles dépassent 50m de long et qu'une desserte incendie ou de collecte de déchets s'avère nécessaire.

Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

EXHAUSSEMENT, AFFOUILLEMENT (ARTICLES 1, 2 DE CHAQUE ZONE)

En ce qui concerne les voies départementales, les restrictions et conditions de réalisation fixées dans les articles 34 et 35 du règlement de la voirie départementale seront reprises dans ce paragraphe. Ces affouillements, excavations et exhaussements restent soumis à autorisation de voirie délivrée par le Conseil Départemental, le long des voies départementales.

STATIONNEMENT

STATIONNEMENT (ARTICLE 7 DE CHAQUE ZONE)

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisé dans ce qui suit, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

Dans le cas d'opérations mixtes conjuguant par exemple : habitations, bureaux et commerces, le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité urbaine par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent présenter des dimensions règlementaires.

Au-delà de 1000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées.

Au-delà de 8 places de stationnement, le parking aérien sera paysager à raison de 1 arbre pour 4 places. Les arbres sont à planter dans l'environnement immédiat du parking aménagé.

Au- delà de 20 places il conviendra d'intégrer des espaces perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux ou techniques alternatives.

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celles-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation

Pour les commerces, les surfaces de réserves sont assimilées à celles des entrepôts.

Pour les opérations intégrant plusieurs « cellules » commerciales, le calcul du nombre de places de stationnement requis s'effectue sur la surface de plancher globale du projet hors espaces de circulation.

La surface d'une place de stationnement automobile se calcule en fonction de l'organisation de l'aire de stationnement sur la base des normes en vigueur,

Le calcul du nombre de places exigible est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0,5,

Construction neuve :

Pour les constructions et installations nouvelles, il doit être créé un minimum de places répondant aux besoins de stationnement induits tant pour les véhicules automobiles que pour les cycles.

Toute construction neuve supprimant un stationnement existant entraîne l'obligation de recréer un nombre de places équivalent.

Interventions sur le bâti existant

Pour les modifications sans création de surfaces de plancher d'un immeuble existant (réhabilitation, changement de destination à l'exception de la création de logement), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

Toutefois, en ce qui concerne les changements de destinations ayant pour effet la création de logements, il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire lorsque le changement de destination concerne d'anciens bureaux ou des commerces situés hors linéaires commerciaux.

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Modalités d'application

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur le site :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à environ 300m de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

DESSERTE PAR LES RESEAUX (ARTICLE 9 DE CHAQUE ZONE)

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Assainissement - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence d'un tel réseau, ou exceptionnellement lorsque la configuration de lieux ou la nature de l'activité le nécessite, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Tout rejet d'un dispositif individuel d'assainissement sur le domaine public routier départemental est interdit sauf lorsqu'aucun autre exutoire n'existe. Dans ce cas le rejet est soumis à une demande d'autorisation de voirie et devra respecter les conditions d'installation définies dans le règlement de la voirie départementale.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Assainissement - Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et altérer la qualité des milieux naturels. Les aires de stationnement peuvent contribuer à la gestion des eaux pluviales de surface.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales, dont les volumes de ruissellement sont produits sur la parcelle, est prioritairement dirigée vers le réseau collectif enterré par l'intermédiaire de collecteurs et ouvrages adaptés. A défaut les eaux de ruissellement sont conduites par l'intermédiaire de collecteurs et ouvrages adaptés vers un fossé en capacité à recevoir les effluents.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Ainsi, les eaux de ruissellement provenant de parcelles riveraines ne doivent pas être empêchées de ruisseler. Au sortir de la parcelle, ce ruissellement doit être conduit vers un collecteur adapté. Le rejet des eaux de ruissellement sur un fond voisin ne doit pas entraîner de désordres sur la parcelle de ce fond ni d'atteintes aux biens de celui-ci.

Les eaux issues du ruissellement sur un total de places de stationnement supérieure à 12 devra faire l'objet d'un prétraitement avec un déshuileur avant tout rejet, tant dans le milieu naturel (fossé), que dans le réseau collectif.

Des dispositions spécifiques relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent être instituées par zone.

Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

PROTECTION ET EVOLUTION DE L'ESPACE RURAL

BATIMENT PATRIMONIAL A PROTEGER ET POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLES 1, 2 ET 5 DE CHAQUE ZONE

Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Conditions pour le changement de destination en zone A et N

Au sein de la zone A et N, le changement de destination d'une construction est autorisé vers le logement, l'hébergement touristique et hôtelier, la restauration, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les besoins d'une exploitation, dans les conditions suivantes :

- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale.
- Que le bâtiment concerné dispose de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière), en particulier au niveau des routes départementales.
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé
- Que le nombre de logements créés par bâtiment ne soit pas supérieur à 2
- Que l'emprise au sol du bâtiment existant faisant l'objet du changement de destination soit supérieure ou égale à 40 m².

Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

<u>Le respect des différents critères énoncés est donc une condition nécessaire au changement de destination mais ne constitue pas une garantie d'obtention de l'autorisation auprès de la commission concernée.</u>

PETIT PATRIMOINE A PROTEGER (ARTICLES 1, 2 ET 5 DE CHAQUE ZONE

Les calvaires et autres éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

ENTITE ARCHEOLOGIQUE A PRENDRE EN COMPTE DANS L'AMENAGEMENT (ARTICLES 1, 2 DE CHAQUE ZONE

Le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

ELEMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

COURS D'EAU ET BERGES A PROTEGER (ARTICLES 1, 2 ET 6 DE CHAQUE ZONE)

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides repérées sur le document graphique du règlement (cf. ci-après) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif

ZONE HUMIDE A PRESERVER (ARTICLES 1, 2 ET 6 DE CHAQUE ZONE)

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide

Sont également interdit :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, … ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

L'objectif est de conserver le caractère humide de la zone.

ESPACE BOISE A PROTEGER (ARTICLES 1, 2 ET 6 DE CHAQUE ZONE)

Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être globalement protégés.

Les prescriptions permettant cette protection sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les espaces boisés repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages et opérations d'entretien nécessaires au maintien du bois ou à sa régénération.
- Le défrichement total ou partiel d'un boisement repéré peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Une replantation des surfaces sur la même unité foncière pourra être envisagé à titre de compensation.

HAIE OU ARBRE A PROTEGER POUR SA VALEUR ECOLOGIQUE ET/OU PAYSAGERE (ARTICLES 1, 2 ET 6 DE CHAQUE ZONE)

Les haies ou arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés sous réserve qu'ils ne font pas obstacle aux conditions de visibilité des usagers de la route aux carrefours, entre voies privées ou publiques ou du cote du petit rayon sur tout le développement des courbes tracées.

Les prescriptions permettant la préservation des haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire

Pour des motifs de préservation de la qualité paysagère des lieux, d'équilibre environnemental, de préservation de la biodiversité du quotidien, la conservation de haie ou d'arbres pourra être exigée. La suppression des arbres et haie existants à l'occasion d'un projet d'aménagement ou de construction devra être justifiée.

GRAND JARDIN A MAINTENIR

- Le règlement graphique du PLU fait apparaître une trame dite « grand jardin à maintenir ». Il s'agit des parcs des grandes demeures ou grandes parcelles bâties. Ces parcs participent à la qualité paysagère globale de la ville en ponctuant celle-ci de belles masses boisées.
- Ces jardins paysagers peuvent faire l'objet de coupes et abattages, être lotis ou bâtis, si ces actions d'aménagement ou d'entretien assurent la conservation des deux tiers de la masse boisée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à s'implanter.

La zone Urbaine est constituée des secteurs UA, UB, UC, UE, UEv, UG, UI, US dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

ZONE UG

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG est une zone urbanisée à vocation principale d'activités pouvant admettre du tertiaire, du service, du commerce, de l'artisanat, des équipements, de l'industrie légère.

L'habitat y est admis sous condition d'être associé à un programme bâti diversifié en destinations.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durables ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

CHAPITRE I

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

ARTICLE UG1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol 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'activités tertiaires ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules contenant dix unités et plus ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UG 2 ;

ARTICLE UG2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail, - Restauration, - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Hébergement hôtelier et touristique, - Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie, - Entrepôt, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition

Sont autorisés sous conditions :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment :

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE UG3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UG 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait imposé, les constructions seront implantées **à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement**.

- Toutefois, les constructions d'une hauteur au faîtage ou acrotère n'excédant pas 4m, peuvent être implantées dans la bande de recul.

En dehors des abords de départementales pour lesquelles la marge de recul est à respecter strictement, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Lorsque le projet de construction est inclus dans l'aménagement d'un îlot significatif.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.
- Parcelles « en drapeau » lorsque la largeur de la parcelle portant l'accès est inférieure ou égale à 7.50m, les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.
- Aux annexes qui ne participent pas à l'édification d'un front bâti

<u>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</u>

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En limite séparative ou en retrait d'au moins 3.00m. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, le mur à l'alignement sera de type mur coupe-feu.
- Lorsque la limite séparative donne sur une zone d'habitation l'implantation se fera à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UG 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE UG 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Dans les bandes de constructibilité secondaire et restreinte, les talus plantés de haies, situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones » des dispositions générales.

ARTICLE UG 7 : STATIONNEMENT :

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone UE, s'appliquent les dispositions suivantes :

- Il pourra être demandé que des besoins spécifiques au projet envisagé soient satisfaits.
- Les règles minimales ci-dessous s'appliquent

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Habitation	- Logement collectif	1 place par logement.
	- Hébergement (foyer, résidence séniors…)	1 place pour 3 résidants et une place pour deux employés
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,	Pour les constructions de plus de 300m² : 1 place de stationnement par fraction complète de 30m² de surface de plancher
	- Restauration,	1 place pour 2 tables
	- Commerce de gros,	1 place par fraction complète de 100m²
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 place par fraction complète de 50m²
	- Hébergement hôtelier et touristique,	1 place pour 2 lits
	- Cinéma	Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
	- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
	- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
	- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,	Selon les besoins du projet
	- Entrepôt	Selon les besoins du projet
	- Bureau	1 place par fraction complète de 40m²
	- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UG 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UG 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».