

CANCALE

Plan

Local

D'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

NOTE DE PRESENTATION

Version finale pour approbation modifiée suite à la concertation

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 74C, rue de Paris CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 e-mail : contact@atcanal.fr		Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du : 05 mai 2015
EMISSION ORIGINALE		
Date : Mai 2015		

Sommaire

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	1
II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE. .	1
III - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	3
IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL.....	4
1. Présentation du site :.....	4
1.1. Localisation du site :	4
1.2. Contexte urbain et paysager du site:	5
2. Contexte réglementaire de la zone concernée par la procédure :.....	9
2.1. Présentation du zonage :	9
2.2. Présentation du règlement :	10
3. Modification du règlement littéral :.....	12
V REGLEMENT ACTUALISE DE LA ZONE UE.....	21
ZONE UE.....	21

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU actuel de Cancale a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 28 février 2014.

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

En application de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée s'applique dans tous les cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision.

Article L123-13 en vigueur au 27 mars 2014

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque [...] la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, la procédure est celle d'une **modification** du PLU.

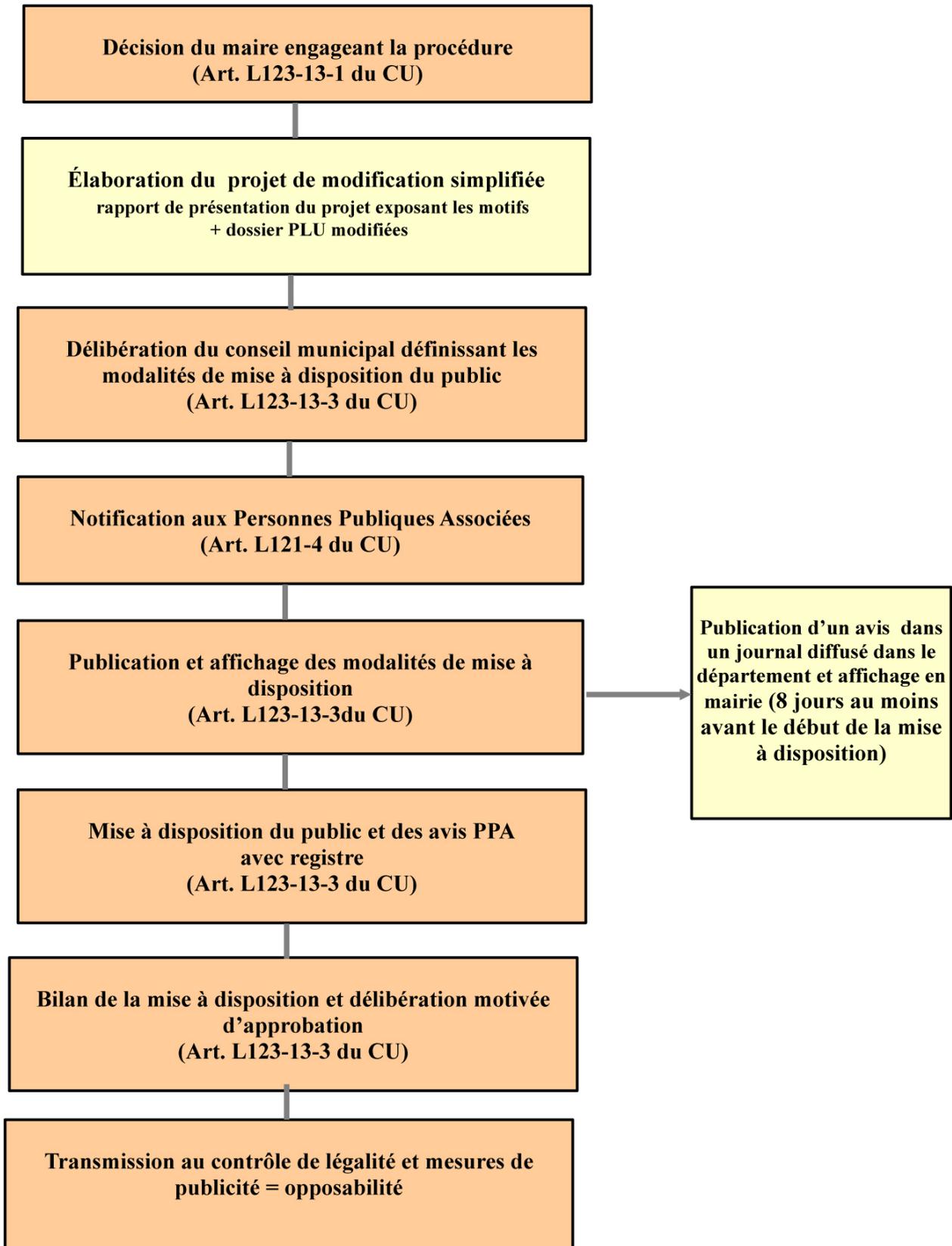
Cette modification peut être **simplifiée** dans les cas suivants :

- augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification (cf ci-dessous).

La procédure de modification **ne peut être simplifiée** dans les cas suivants :

- majoration de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminution de ces possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Synoptique de la procédure



III - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

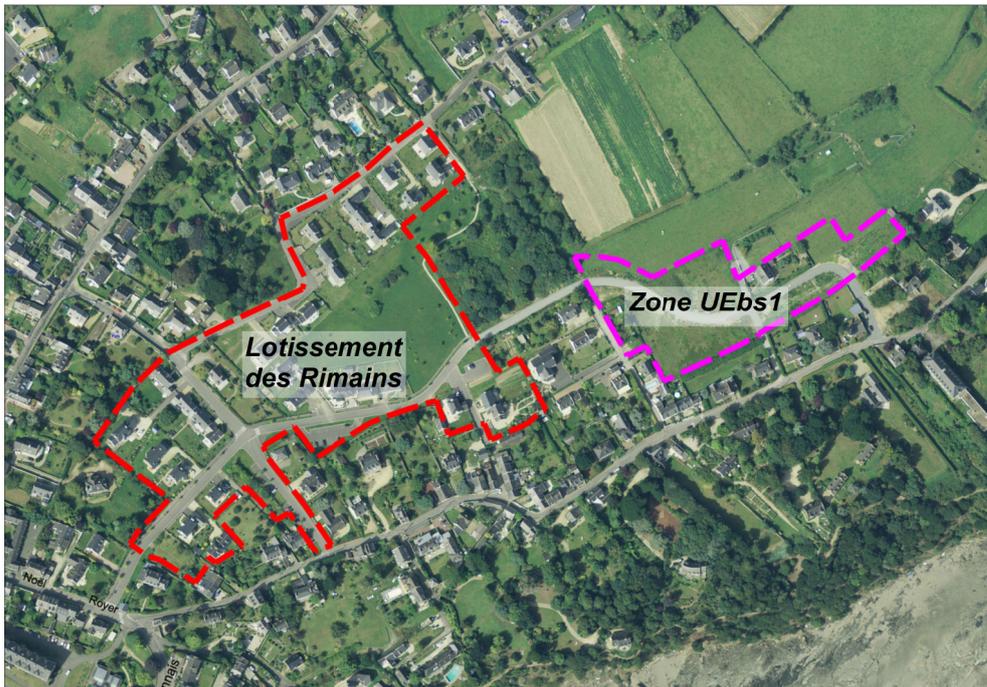
Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLU de Cancale, il s'agit de modifier le règlement de la zone UEbs1 située à proximité de la Pointe des Rimains pour compléter et préciser les règles d'urbanisme, notamment concernant l'aspect extérieur des constructions. Cette zone se situe en effet dans le prolongement d'un lotissement ayant fait l'objet de prescriptions architecturales particulières, il convient donc de retrouver cette écriture architecturale pour les futures constructions qui s'implanteront dans cette zone UEbs1.

IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL

1. Présentation du site :

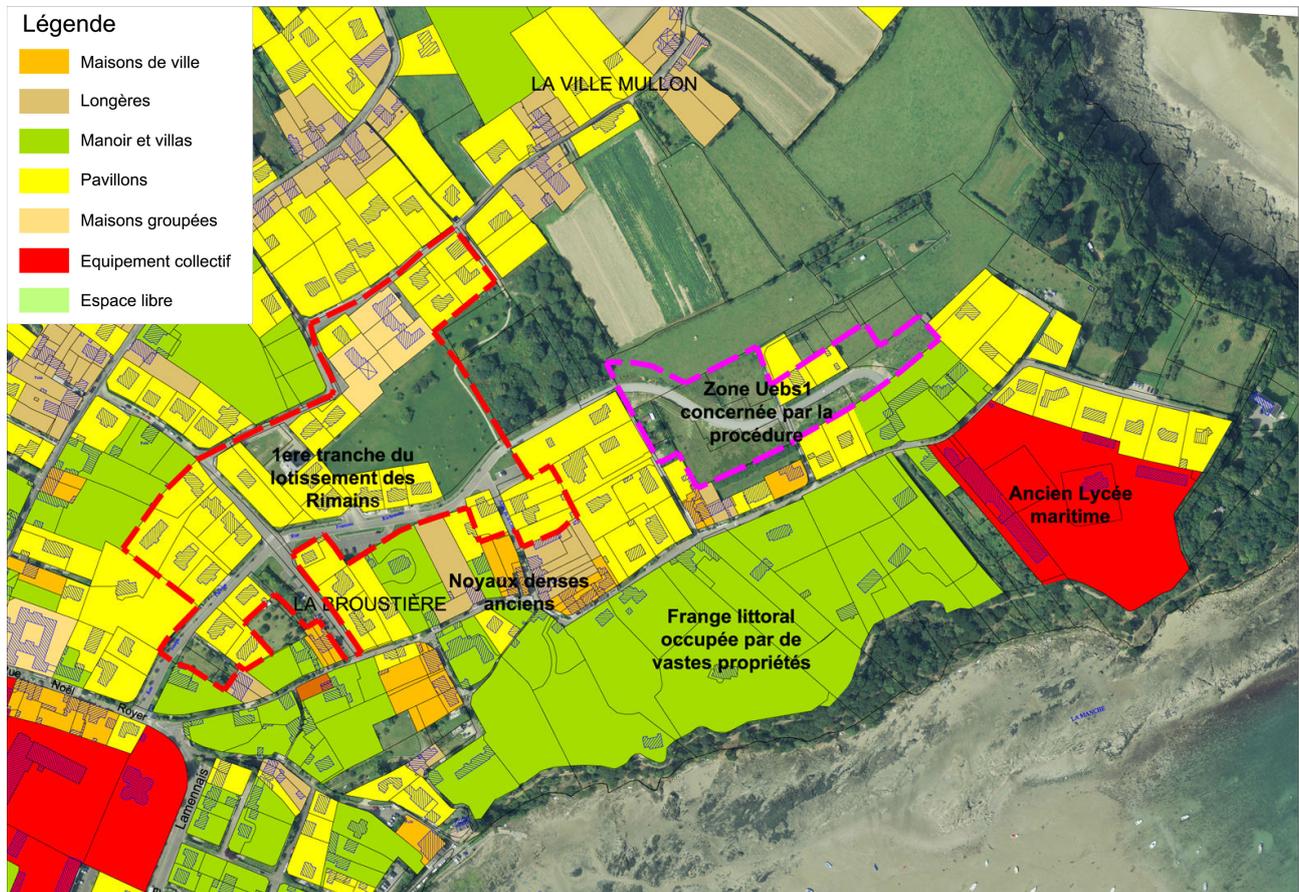
1.1. Localisation du site :

Le zone UEbs1 concernée par la procédure se situe au nord-est de l'aire agglomérée de Cancale, à 400 mètres du coeur de ville. Ce projet consiste à urbaniser des terrains agricoles enclavés entre deux routes parallèles (route de la Ville Millon et rue des Rimains) se dirigeant vers la côte et aujourd'hui bordées par des constructions de part et d'autre des voies. Cette zone a déjà fait l'objet d'une viabilisation partielle par la création d'une voie dans le prolongement du lotissement des Rimains.



1.2. Contexte urbain et paysager du site:

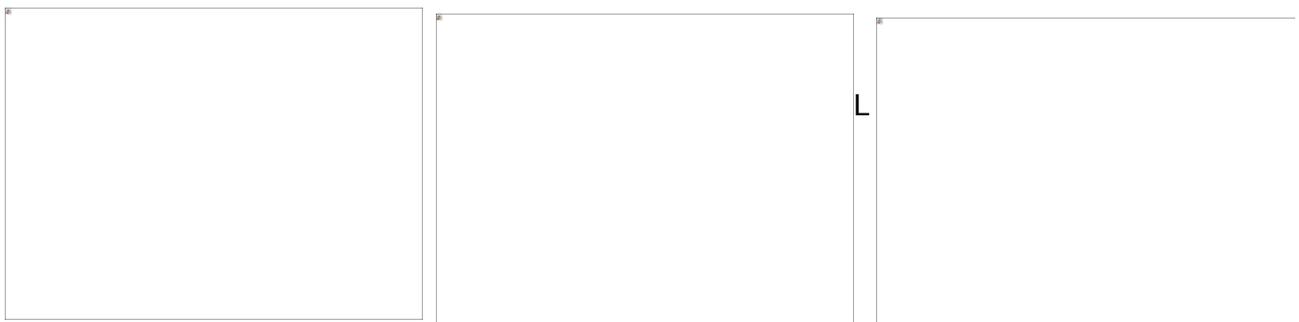
La zone UEbs1 est aujourd'hui composée d'anciennes parcelles agricoles et d'une habitation, elle se trouve en deuxième plan d'un front bâti qui borde la rive nord de la rue des Rimains. La zone est traversée par une voie nouvelle qui dessert le lotissement des Rimains et se prolonge jusqu'à la rue des Rimains au droit de l'ancien lycée maritime. Cette voie a été conçue pour désenclaver le site de la Pointe, aujourd'hui seulement accessible par la rue des Rimains très étroite par endroit.



Sur ce secteur nord-est de l'agglomération, l'urbanisation la plus ancienne est constituée d'habitations de type "maisons de ville" ou bien "longères". Le plan indique que ce type de constructions est concentré autour de quelques noyaux bâtis (la Broustière, la Ville Millon).

Au sud de la rue des Rimains, les terrains qui descendent vers la mer sont occupés par de grandes villas balnéaires implantées au coeur de vastes parcs arborés. Ces constructions sont peu visibles depuis l'espace public, car masquées derrière de hauts murs d'enceinte en pierres.

Enfin, des constructions plus récentes (pavillons) sont venues s'implanter dans les espaces laissés libres par ce tissu ancien. Ces implantations nouvelles se réalisent soit individuellement, soit sous forme de lotissements.

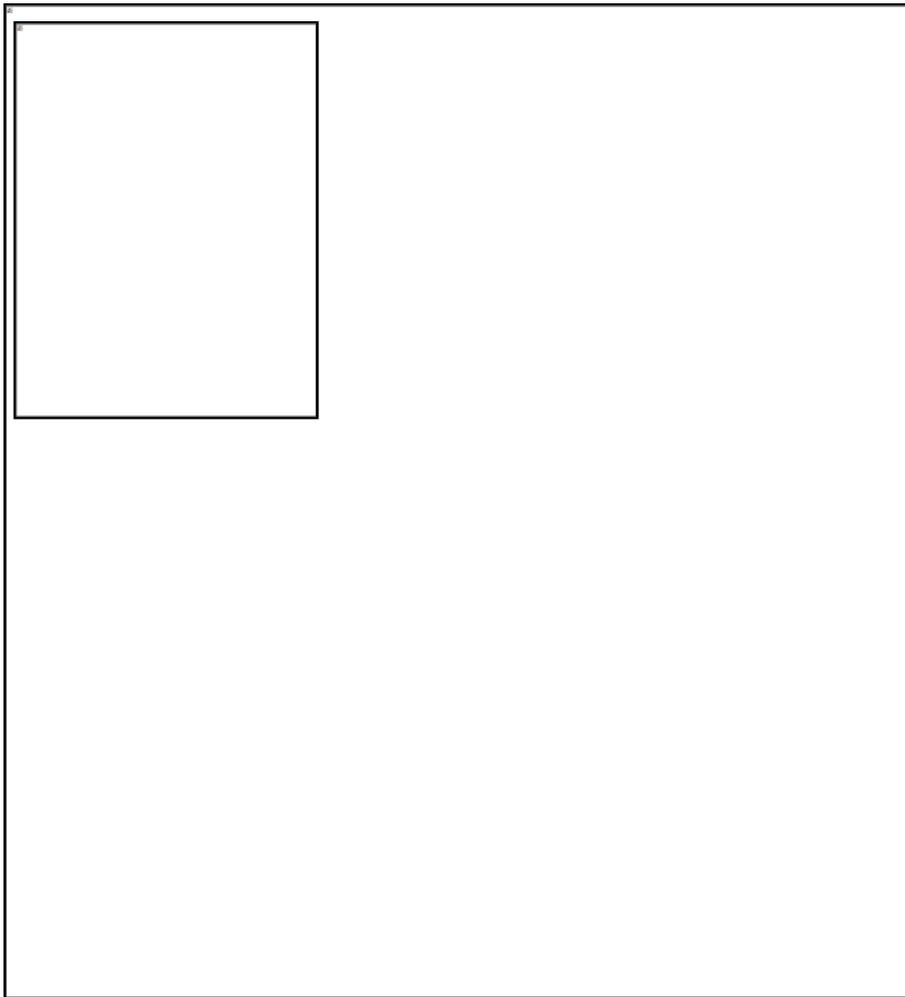


La zone UEbs1 qui constitue la deuxième étape du projet des Rimains, se trouve donc au contact d'un tissu urbain relativement récent, sans valeur patrimoniale particulière. Les quelques maisons plus anciennes en bordure de la rue des Rimains ne sont pas perceptibles depuis le site d'étude.

Le site UEbs1 constitue la dernière étape d'une opération d'urbanisation qui s'est déjà réalisée en deux étapes préalables. Comme l'illustre la photographie aérienne ci-dessous, le lotissement initial et la zone UEbs1 qui lui fait suite ont été déterminées dans le respect d'un cône de vue inconstructible demandé par la CDNPS, permettant au projet de s'inscrire dans la frange de l'urbanisation existante, tout en conservant une ouverture non urbanisée entre le quartier des Rimains et la mer. Le site d'urbanisation future UEbs1 est tourné vers l'intérieur des terres, il ne modifie donc pas le paysage littoral et ne perturbe pas le fonctionnement écologique des milieux naturels de grande valeur longeant le littoral plus à l'est et désignés en espaces naturels remarquables.



Le lotissement initial des Rimains, d'une superficie de 42 000 m², a été achevé en 2009. Il est composée à ce jour de 33 habitations, réparties entre maisons individuelles pures (28) et maisons groupées (5). Au coeur du projet, un vaste espace vert de 8000 m² est conservé.



Ce lotissement a fait l'objet d'un soin tout particulier dans le domaine de l'architecture, s'appuyant sur des prescriptions architecturales et paysagères spécifiques. Les constructions nouvelles s'inspirent des "maisons de capitaine" (photo de gauche), marquées par une volumétrie imposante, deux niveaux droits et un comble, un toit à 4 pans et une symétrie particulière dans l'ordonnancement des ouvertures.



Le règlement du lotissement des Rimains a ainsi défini des prescriptions précises dans les domaines suivants :

1 – Aspect général – matériaux – enduits extérieurs

- définition de zones d'implantations sur le plan de composition du lotissement pour le volume principal, avec un sens de faitage imposé.
- largeur de pignon inférieure ou égale à 9 m.
- implantation orthogonale des volumes complémentaires par rapport au bâtiment
- les volumes couverts par une toiture à une pente présentant des hauteurs de murs libres (non adossés au volume principal par exemple) n'excéderont pas 3,50 m au faitage et 2,00 m à l'égout du toit.
- pente minimale de 30° pour vérandas ou ouvrages assimilé.
- cheminées intégrées dans le volume principal de la construction, préférentiellement implantées dans l'axe du faitage et ou en pignon.
- garages en sous-sols interdits.

2. Toitures

- les toitures seront simples à deux versants principaux, le faitage dans le sens de la plus grande dimension.
- La pente des toitures sera comprise entre 40° et 45 °, et supérieure à . 30° pour les volumes complémentaires.
- Les châssis de toiture seront de format rectangulaire, la plus grande dimension dans la pente de toiture et encastrés dans la couverture.
- Le nombre de châssis sera limité.
- Les lucarnes et les gerbières seront de typologie locale à croupe ou fronton.
- Faîtage : lignolet, zinc, terre cuite rouge scellée.

Les matériaux utilisés pour la couverture seront en ardoises naturelles de dimensions petites ou moyennes à l'exclusion du modèle carré. Autres matériaux utilisés : zinc naturel ou pré-patiné cuivre.

- toitures terrasses de faible importance sont autorisées en éléments de jonction de bâtiments couverts en ardoises, en couverture de bow-window ou ouvrage assimilé ou pour des motifs architecturaux sur des projets plus contemporains.

Si une toiture terrasse est visible depuis les espaces extérieurs ou depuis les habitations voisines, elle sera traitée (dalles sur plots, gravillons, caillebotis...).

Aucun éléments technique tel que groupe VMC, gaines, ne devrait apparaître.

3. Clôtures

Alignement des voies :

- clôtures de caractère traditionnel constitué de murs de moellons maçonnés de hauteur, limitée à 1,50 m.
- A défaut de muret en pierre, la clôture peut-être exclusivement végétale avec ou sans grillage. Hauteur maximum 1.00m

Limites séparatives : Les clôtures seront constituées exclusivement d'un grillage simple torsion plastifié doublé d'une haie arbustive. Les clôtures en bois lames verticales pourront être acceptées au cas par cas au regard de la cohérence de l'ensemble du projet.

Portails et Portillons : Les portails et portillons seront réalisés en bois à lames verticales à peindre. Leur hauteur sera définie par la hauteur de la clôture envisagée.

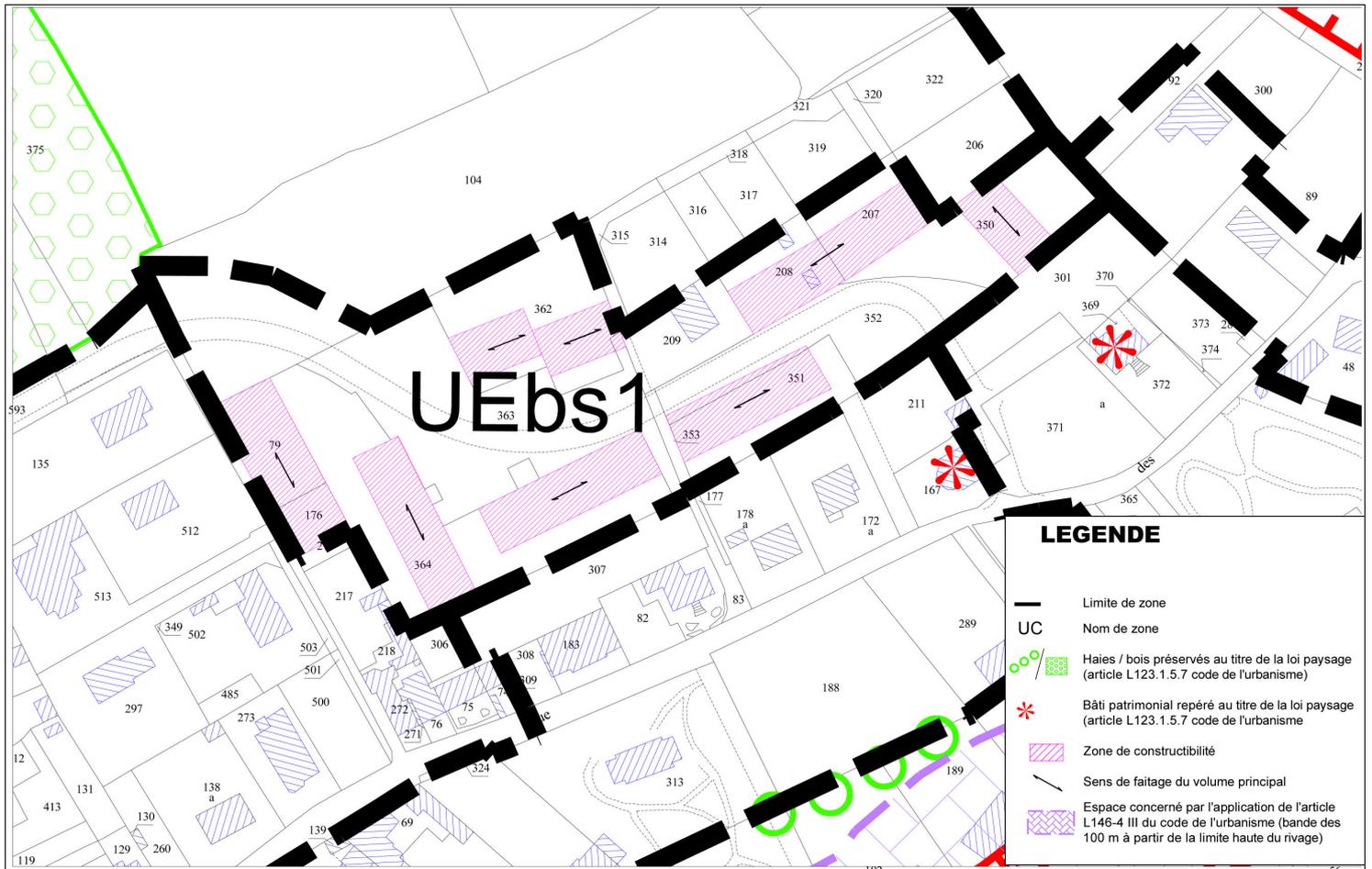
4. BATIMENTS ANNEXES :

Surface limitée à 12 m², hauteur au faitage n'excèdera pas 3m50, pente de la toiture ne pourra être inférieure à 30°.

2. Contexte réglementaire de la zone concernée par la procédure :

2.1. Présentation du zonage :

Pour la zone UEbs1, un plan de secteur est défini dans les pièces graphiques du PLU, permettant de maîtriser les zones d'implantations des futures constructions en fonction du découpage parcellaire préexistant, ainsi que l'orientation préférentielle des faitages. Ces règles spécifiques permettent notamment d'éviter le « décollement » des futures maisons de la voie et un plus grand respect du cône de visibilité. Ce zonage n'est pas concerné par la procédure de modification simplifiée, il est conservé sans modification.



2.2. Présentation du règlement :

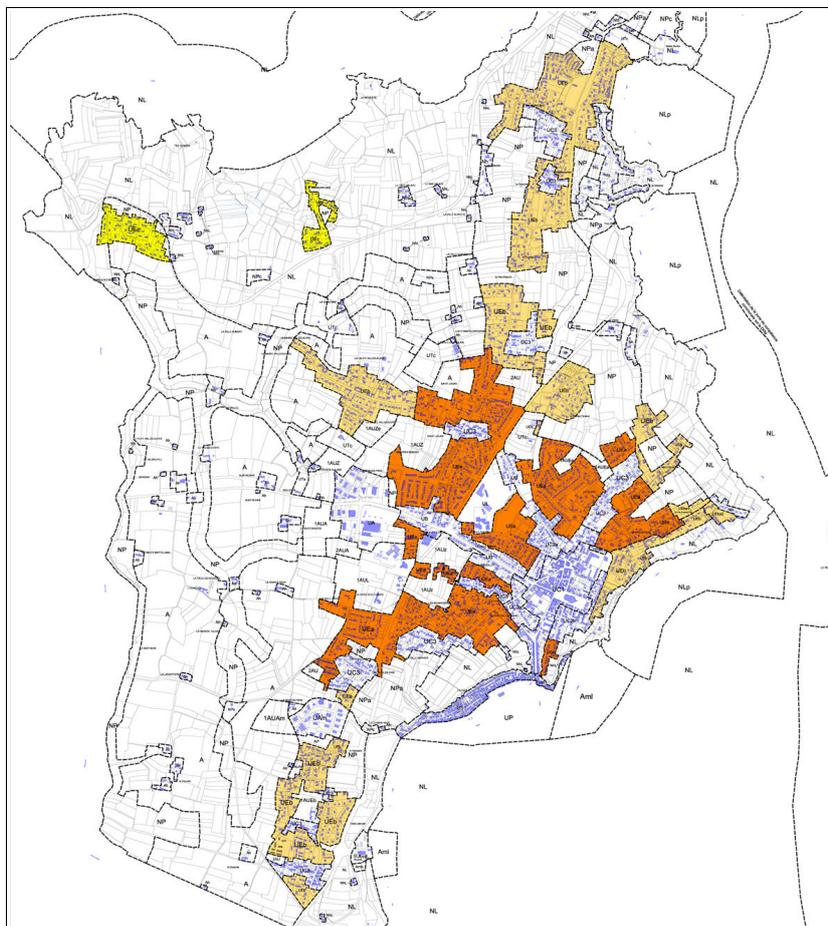
Les zones UE du PLU correspondent aux extensions de la ville plus récentes qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins importante, tissu urbain plus paysager, ...).

Les hauteurs y sont moins importantes que dans le centre de l'agglomération ; le bâti est implanté majoritairement en retrait par rapport à la voie avec une logique de terrain limité par une clôture le plus souvent grillagée et végétale.

Le règlement du PLU permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone, en tenant compte de la délimitation des espaces proches du rivage.

La zone UE comprend trois secteurs indicés qui correspondent à un gradient de hauteur et de densification adapté aux enjeux urbains, architecturaux et paysagers des différents quartiers de la ville :

- **La zone UEa** est la zone qui pourra être la plus haute (R+1+c) et la plus dense. Elle concerne les secteurs au contact du centre-ville, les abords des grands axes de communication.
- **La zone UEb** est la zone intermédiaire qui permettra néanmoins une certaine hauteur (R + 1 + C) et une densification maîtrisée en conservant le vocabulaire architectural actuel. Les sous-secteurs UEbs1 et UEbs2 sont soumis à des règles spécifiques, notamment en terme d'implantation des constructions pour le secteur UEbs1 (cf plan 5F)
- **La zone UEc** est la zone qui sera la moins haute (R +c) et la moins dense. Elle concerne les hameaux périphériques, situés au contact de l'espace rural et par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants. Ces secteurs ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif, le traitement des eaux usées sera garantie par des dispositifs autonomes.



Localisation et délimitation des zones ■ UEa, ■ UEb et UEbs et ■ UEc

La zone UEbs1 se situe donc en périphérie de l'aire agglomérée, au contact de zones UEb classiques. Le règlement de la zone UEbs1 se distingue par des règles spécifiques à l'article 6 concernant l'implantation des constructions, les autres articles sont identiques à celui des autres zones UEb.

ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Diversité des fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.												
ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Règles spécifiques en zone UEc pour éviter l'implantation de commerces incompatibles avec l'habitat.												
ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Prise en compte des piétons et des cycles												
ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées (sauf UEc en assainissement autonome), eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, débit de sortie régulé.												
ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	En zone UEc, surface et forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome.												
ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou retrait maxi de 8 m. Possibilité d'imposer le respect de l'alignement existant dans certains cas. Règle spécifique en zone UEbs1 (secteur de plan masse sur les Romains)												
ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	<u>Implantation limites latérales</u> : en limite séparative ou retrait minimum de 3 m.												
ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle												
ART 9 : EMPRISE AU SOL	<u>Emprise au sol</u> : limitée à 60 % (UEa), 50 % (UEb et UEbs1), 40 % (UEc) et 25 % (UEbs2)												
ART 10 : HAUTEUR	Définition d'un gabarit avec une hauteur H1 au sommet de la façade et H2 au sommet de la construction. <table border="1" data-bbox="667 1245 1339 1413"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UEa</th> <th>UEb UEbs1 UEbs2</th> <th>UEc</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur maximale H1</td> <td>7 m</td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximale H2</td> <td>12 m</td> <td>9 m</td> <td>8 m</td> </tr> </tbody> </table>	Secteur	UEa	UEb UEbs1 UEbs2	UEc	Hauteur maximale H1	7 m	5 m	4 m	Hauteur maximale H2	12 m	9 m	8 m
Secteur	UEa	UEb UEbs1 UEbs2	UEc										
Hauteur maximale H1	7 m	5 m	4 m										
Hauteur maximale H2	12 m	9 m	8 m										
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Principes généraux : intégration et harmonie avec l'environnement bâti. - Les principales règles édictées sont : <ul style="list-style-type: none"> . toitures : les constructions doivent présenter un couronnement (toiture inclinée de 15 °minimum ou attique) . façades et pignons : maçonnerie ou enduit en harmonie avec les teintes du centre-ville (camaïeu de gris colorés). . menuiseries : baies plus hautes que larges sauf sous sablière, menuiseries en matériaux peints. . clôtures : mur en pierre ou maçonné, ou haie vive sur rue, haie vive ou palissade ou mur en arrière des constructions avec un linéaire maximum pour les clôtures opaques. 												
ART 12 : STATIONNEMENT	Stationnement des véhicules - <u>Logt collectif</u> : 1,5 place par logt. - <u>Logt ind.</u> 2 places par logt. - <u>Bureau</u> : 1 place par tranche complète de 40 m ² de surface de plancher - <u>Artisanat, commerce</u> : 1 place par tranche complète de 80 m ² de surface de plancher - ..												

	<u>Stationnement des deux-roues</u> - 1 place par logement - ...
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<u>Espaces libres traités en espaces verts communs</u> : - pour les lotissements : 10 % (UEa) ou 15 % (UEb et UEc) pour 5 lots ou plus, - à la parcelle : 30 % (UEa) ou 40 % (UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc) minimum de la surface - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement. - Recours aux énergies renouvelables autorisé, règles pour panneaux photovoltaïques.
ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.

3. Modification du règlement littéral :

La zone d'urbanisation future désignée en zone UEbs est un secteur de projet spécifique puisqu'il se trouve dans le prolongement direct d'un lotissement doté d'une architecture particulière. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU puisque cet espace a déjà fait l'objet d'une viabilisation et d'un découpage foncier hors d'une procédure de lotissement. Cette zone n'est donc soumise qu'au règlement du lotissement.

Le PLU approuvé a déjà défini des prescriptions particulières en matière d'implantation et d'orientation des constructions, au travers d'un document graphique spécifique à cette zone. Aujourd'hui, le règlement du PLU doit être complété sur certains articles ayant notamment trait à l'aspect extérieur des constructions. Ces modifications sont les suivantes :

- Dispositions générales de la zone UE :

Extrait du règlement actuel :

[...]

La zone UE comprend trois secteurs indicés qui correspondent à un gradient de hauteur et de densification adapté aux enjeux urbains, architecturaux et paysagers des différents quartiers de la ville :

- **La zone UEa** est la zone qui pourra être la plus haute (R+1+c) et la plus dense. Elle concerne les secteurs au contact du centre-ville, les abords des grands axes de communication.
- **La zone UEb** est la zone intermédiaire qui permettra néanmoins une certaine hauteur (R + 1 + C) et une densification maîtrisée en conservant le vocabulaire architectural actuel. Les sous-secteurs UEbs1 et UEbs2 sont soumis à des règles spécifiques, notamment en terme d'implantation des constructions pour le secteur UEbs1(cf plan 5F)
- **La zone UEc** est la zone qui sera la moins haute (R +c) et la moins dense. Elle concerne les hameau périphériques, situés au contact de l'espace rural et par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants. Ces secteurs ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif, le traitement des eaux usées sera garantie par des dispositifs autonomes.

[...]

Ce texte reste d'actualité dans le cadre de la modification simplifiée, il doit toutefois être complété en précisant que la zone UEbs1 se distingue par des règles spécifiques concernant l'implantation des constructions mais aussi leur aspect extérieur.

Extrait du règlement modifié :

[...]

La zone UE comprend trois secteurs indicés qui correspondent à un gradient de hauteur et de densification adapté aux enjeux urbains, architecturaux et paysagers des différents quartiers de la ville :

- **La zone UEa** est la zone qui pourra être la plus haute (R+1+c) et la plus dense. Elle concerne les secteurs au contact du centre-ville, les abords des grands axes de communication.
- **La zone UEb** est la zone intermédiaire qui permettra néanmoins une certaine hauteur (R + 1 + C) et une densification maîtrisée en conservant le vocabulaire architectural actuel. Les sous-secteurs UEbs1 et UEbs2 sont soumis à des règles spécifiques, notamment en terme d'implantation des constructions **et de traitement de l'aspect extérieur** pour le secteur UEbs1(cf plan 5F)
- **La zone UEc** est la zone qui sera la moins haute (R +c) et la moins dense. Elle concerne les hameau périphériques, situés au contact de l'espace rural et par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants. Ces secteurs ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif, le traitement des eaux usées sera garantie par des dispositifs autonomes.

[...]

- Article UE9 : Emprise au sol**Extrait du règlement actuel :**

En zone UEa, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

En zone UEb et UEbs1, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

En zone UEbs2, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain.

En zone UEc, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

Pour le lotissement des Rimains, les bâtiments annexes sont limités à une surface de 12 m² (3m x 4m). Cette règle est reprise dans la zone UEbs1 pour conserver une taille similaire d'abris de jardins.

Extrait du règlement modifié :

En zone UEa, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

En zone UEb et UEbs1, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain. **En zone UEbs1, les bâtiments annexes (disjoints de la construction principale) ne devront pas excéder 12 m².**

En zone UEbs2, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain.

En zone UEc, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

- Article UE10 : Hauteur des constructionsExtrait du règlement actuel :

[...]

10.5 - Annexes : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m**.

[...]

Ici encore il est proposé de modifier la règle pour conserver une harmonie avec le lotissement voisins des Rimaux, où la hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 m.

Extrait du règlement modifié :

[...]

10.5 - Annexes : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m**, **et 3,5 m pour la zone UEBs1**

[...]

- Article UE11 : Aspect extérieur :**1eme partie : matériaux apparents et couleurs**Extrait du règlement actuel concernant les matériaux apparents et les couleurs :

[...]

11.2 - Matériaux apparents et couleurs11.2.1 - Toitures :

Les constructions doivent comporter un couronnement (toiture inclinée, c'est à dire supérieure à 15°, ou attique) au dessus de la façade, sur tout ou partie de la construction. Un changement de matériaux permettra de différencier le couronnement du reste de la construction.

La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, haubanage, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

11.2.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes en ville ou sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité. Sont recommandées les couleurs appartenant à un camaïeu de gris colorés.

Les bâtiments annexes pourront utiliser le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et de préférence bardés verticalement.

11.2.3 - Menuiseries

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale sauf pour les ouvertures sous sablière traitées en bandeaux étroits sur la totalité de la façade.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...)
- tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc...

[...]

Les zones UE du PLU couvrent environ 75% des zones urbaines de la commune (212 ha sur 282 ha au total), elles sont composées de zones urbaines diversifiées associant quelques noyaux bâtis anciens (modèle architectural de la longère) et une majorité de lotissements pavillonnaires. Le règlement de la zone UE a donc été élaboré pour s'adapter à ces différents types de tissus urbains, en fixant des règles générales visant à garantir une bonne intégration urbaine et paysagère des futures constructions.

La zone UEbs1 est particulière puisqu'elle se trouve en relation avec le lotissement des Rimains, l'aspect extérieur des futures constructions doit donc reprendre le vocabulaire de ce lotissement. Des règles spécifiques seront donc intégrées dans le PLU notamment en terme de volumétrie des constructions (proportion entre la façade et le pignon, nature de la toiture en matière de nature de couverture et de pente de toit, ...). Ces règles s'inspirent donc de celles existantes dans le lotissement des Rimains, en restant dans le cadre de ce qui peut être réglementé dans le PLU, c'est à dire seulement en lien avec l'aspect extérieur des constructions.

Un volet spécifique est donc rédigé pour la zones UEbs1 en matière de toiture et de façades et pignons (cf page suivante).

Extrait du règlement modifié concernant les matériaux apparents et les couleurs :**11.2 - Matériaux apparents et couleurs****11.2.1 - Toitures :****11.2.1.1. En zone UEa, UEb, UEbs2 et UEc :**

Les constructions doivent comporter un couronnement (toiture inclinée, c'est à dire supérieure à 15°, ou attique) au dessus de la façade, sur tout ou partie de la construction. Un changement de matériaux permettra de différencier le couronnement du reste de la construction.

La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, haubanage, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

11.2.1.2. En zone UEbs1 :

Les toitures seront simples à deux versants principaux, le faitage dans le sens de la plus grande dimension. La pente des toitures sera comprise entre 40° et 45 °. Toutefois, les volumes complémentaires et les annexes pourront avoir des pentes différentes sans descendre au-dessous de 30°.

Les toitures s'arrêteront au droit des murs pour les pignons et dépasseront au maximum de 0,30 m en façade.

Les bardages ardoises verticaux sont interdits.

Les matériaux utilisés pour la couverture seront en ardoises naturelles de dimensions petites ou moyennes à l'exclusion du modèle carré. Autres matériaux autorisés sur les volumes secondaires : zinc naturel ou pré-patiné cuivre.

Les toitures terrasses de faible importance sont autorisées en éléments de jonction de bâtiments couverts en ardoises, en couverture de bow-window ou ouvrage assimilé ou pour des motifs architecturaux sur des projets plus contemporains.

Si une toiture terrasse est visible depuis les espaces extérieurs ou depuis les habitations voisines, elle sera traitée avec soin (dalles sur plots, gravillons, caillebotis...).

11.2.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes en ville ou sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité. Sont recommandées les couleurs appartenant à un camaïeu de gris colorés. **De plus, en zone UEbs1, les façades présenteront une dominante de maçonnerie.**

Les bâtiments annexes pourront utiliser le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et de préférence bardés verticalement. **En zone UEbs1, les bâtiments annexes seront obligatoirement réalisés en bois de teinte soutenue et traités en lame verticale.**

Règles complémentaires en zone UEbs1 : Le volume principal sera édifié sur une base rectangulaire dans le sens du faitage indiqué sur le plan de composition, sur lequel peuvent se greffer des volumes complémentaires qui laissent percevoir le volume principal.

La perception du corps du pignon du corps principal aura une largeur maximale de 9,00 m.

11.2.3 - Menuiseries

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale sauf pour les ouvertures sous sablière traitées en bandeaux étroits sur la totalité de la façade.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays, **à croupe ou fronton en zone UEbs1.**

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...)
- tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc...

2eme partie : clôtures :**Extrait du règlement actuel concernant les clôtures :****11.3- Clôtures :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale, seront exclusivement constituées par :

- soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,50 m ;
- soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 1,20 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- soit un grillage à simple torsion, doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,50 m ;

- Les clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction, ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.

Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 10 m total et final. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

Au-delà de ces séparations, seules sont autorisés les clôtures en grillage, doublés ou non de haies vives variées, composées d'essences locales. (exclure thuyas, lauriers palme et tous conifères). Un sous-bassement béton d'une hauteur maximale de 15 cm est autorisé en pied de clôture.

[...]

Les règles appliquées dans le lotissement des Rimains sont très proches de cette réglementation, seule la hauteur et la nature des murets maçonnés divergent, avec des hauteurs standardisées prédéfinies. Ces précisions sont donc ajoutées dans le PLU.

Les photos ci-dessous illustrent les différents types de clôtures réalisées dans le lotissement des Rimains : haie vive sans clôture, haie vive doublée d'une clôture et mur en pierres.



Extrait du règlement modifié concernant les clôtures :**11.3- Clôtures :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale, seront exclusivement constituées par :

- soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,50 m ;
- soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 1,20 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m. **En zone UEbs1, ces murs seront composés de moellons maçonnés à l'exclusion de pierre reconstituée ou d'imitation pierre, et leur hauteur pourra être de 0,60 m, 1,00 m ou 1,50 m. Ces murets de clôture en alignement des voies seront étudiés avec soin quant à leur raccordement avec les murets mitoyens.**
- soit un grillage à simple torsion, doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,50 m ;

- Les clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction, ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.

Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 10 m total et final. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

Au-delà de ces séparations, seules sont autorisés les clôtures en grillage, doublés ou non de haies vives variées, composées d'essences locales. (exclure thuyas, lauriers palme et tous conifères). Un sous-bassement béton d'une hauteur maximale de 15 cm est autorisé en pied de clôture.

- Article UE12: StationnementExtrait du règlement actuel :

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

[...]

Pour le lotissement des Rimains, les obligations en matière de stationnement sont similaires, mais des précisions sont apportées concernant l'aménagement de ces places de stationnement. Des enclaves privatives sont en effet imposées sur chaque parcelle, ce qui facilite leur accès et limite ainsi le nombre de véhicules stationnant sur la chaussée. De plus, ces aménagements sont visibles depuis l'espace public, une harmonie sera ainsi trouvée entre le lotissement des Rimains et les futures constructions de la zone UEbs1.



Exemple d'enclaves privatives ouvertes sur la voie privée dans le lotissement des Rimains.

Extrait du règlement modifié :

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Règle complémentaire en zone UEbs1 : chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur son terrain, une enclave privative non close. Celle-ci sera soit simple, soit jumelée avec une autre enclave.

[...]

- Article UE13 : Espaces libres et plantationsExtrait du règlement actuel :

[...]

13.3 - Espaces libres :

- Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront

- En zones UEa au moins 10 % de la surface de l'opération et d'un seul tenant.
- En zone UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc, au moins 15 % de la surface de l'opération et d'un seul tenant.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre colotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

- A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront :

- 30 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction en zone UEa.
- 40 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction en zone UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

Le PLU impose donc la création d'espaces verts sur les parcelles privées, afin de conserver des espaces d'infiltration des eaux pluviales. Le règlement du lotissement des Rimains allait au delà de ce principe en y ajoutant un objectif paysager, à savoir la plantation d'arbres sur ces espaces non bâtis. La règle imposant la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain est donc intégrée dans le PLU pour la zone UEbs1.

Extrait du règlement modifié :

[...]

13.3 - Espaces libres :

[...]

- A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront :

- 30 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction en zone UEa.
- 40 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction en zone UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc.

Dans la zone UEbs1, ces espaces libres seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

V REGLEMENT ACTUALISE DE LA ZONE UE

ZONE UE

La zone UE correspond aux extensions de la ville plus récentes qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins important, tissu urbain plus paysager,...)

Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur.

Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone, en tenant compte de la délimitation des espaces proches du rivage.

La zone UE comprend trois secteurs indicés qui correspondent à un gradient de hauteur et de densification adapté aux enjeux urbains, architecturaux et paysagers des différents quartiers de la ville :

- **La zone UEa** est la zone qui pourra être la plus haute (R+1+c) et la plus dense. Elle concerne les secteurs au contact du centre-ville, les abords des grands axes de communication.
- **La zone UEb** est la zone intermédiaire qui permettra néanmoins une certaine hauteur (R + 1 + C) et une densification maîtrisée en conservant le vocabulaire architectural actuel.
Les sous-secteurs UEbs1 et UEbs2 sont soumis à des règles spécifiques, notamment en terme d'implantation des constructions **et de traitement de l'aspect extérieur** pour le secteur UEbs1(cf plan 5F)
- **La zone UEc** est la zone qui sera la moins haute (R +c) et la moins dense. Elle concerne les hameau périphériques, situés au contact de l'espace rural et par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants. Ces secteurs ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif, le traitement des eaux usées sera garantie par des dispositifs autonomes.

Rappel : « Toute opération groupé de logements à usage d'habitation, en résidences principale ou secondaires ou locatives, devra comprendre :

- **pour les opérations de 5 à 11 logements : au minimum 20 % de logements locatifs sociaux».**
- **pour les opérations de 12 logements ou plus : au minimum 25 % de logements locatifs sociaux».**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol 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'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- En zone UEc : Les établissements commerciaux, sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent, restent compatibles avec le milieu environnant.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées :

En zones UEa et UEb : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

En zone UEc : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Tout candidat à la construction devra tenir compte impérativement dans les secteurs UEc de l'étude pédologique concernant l'aptitude des sols à l'assainissement individuel annexée au PLU (*étude ouest aménagement, année 2000*).

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Pour les lotissements, les permis d'aménager, les permis valant division ou les constructions individuelles sur une parcelle supérieure à 1000 m², le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales, géré à la parcelle ou à l'opération, dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 3 litres par seconde et par hectare.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

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

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être enterrés ou dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone UEc, la **surface et la forme des terrains** devront permettre la mise en œuvre d'un **assainissement autonome** conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Principe : Les constructions, ou une majeure partie d'entre elles s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait maximum de 8 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

En zone UEbs1, les constructions devront s'implanter à l'intérieur des polygones constructibles définis au plan de zonage 5F du PLU.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que l'**espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

6.3. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

- Réseau de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 Octobre 1991, est subordonnée à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

- Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

- Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Implantations nouvelles : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**.

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les constructions annexes**, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci ;

- **Dans le cadre de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

En zone UEa, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

En zone UEb et UEbs1, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain. **En zone UEbs1, les bâtiments annexes (disjoints de la construction principale) ne devront pas excéder 12 m².**

En zone UEbs2, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain.

En zone UEc, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR

10.1 – Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de hauteur par rapport aux voies.

10.2 - Hauteur maximale :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

- un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus haut et un **plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction, calculé à partir du point de référence précédent.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que les murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent sur les secteurs suivants :

Secteur	UEa	UEb UEbs1 UEbs2	UEc
Hauteur maximale H1	7 m	5 m	4 m
Hauteur maximale H2	12 m	9 m	8 m

*Illustration du principe d'application
des hauteurs maximales*

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

10.3- Commerces : les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3,5 m**.

10.4 - Cas particulier :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

10.5 - Annexes : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m**, **et 3,5 m pour la zone UEBs1**.

10.6 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

10.7 - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du quartier, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du quartier. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le quartier environnant.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs

11.2.1 - Toitures :

11.2.1.1. En zone UEa, UEb, UEbs2 et UEc :

Les constructions doivent comporter un couronnement (toiture inclinée, c'est à dire supérieure à 15°, ou attique) au dessus de la façade, sur tout ou partie de la construction. Un changement de matériaux permettra de différencier le couronnement du reste de la construction.

La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, haubanage, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

11.2.1.2. En zone UEbs1 :

Les toitures seront simples à deux versants principaux, le faitage dans le sens de la plus grande dimension. La pente des toitures sera comprise entre 40° et 45 °. Toutefois, les volumes complémentaires et les annexes pourront avoir des pentes différentes sans descendre au-dessous de 30°.

Les toitures s'arrêteront au droit des murs pour les pignons et dépasseront au maximum de 0,30 m en façade.

Les bardages ardoises verticaux sont interdits.

Les matériaux utilisés pour la couverture seront en ardoises naturelles de dimensions petites ou moyennes à l'exclusion du modèle carré. Autres matériaux autorisés sur les volumes secondaires : zinc naturel ou pré-patiné cuivre.

Les toitures terrasses de faible importance sont autorisées en éléments de jonction de bâtiments couverts en ardoises, en couverture de bow-window ou ouvrage assimilé ou pour des motifs architecturaux sur des projets plus contemporains.

Si une toiture terrasse est visible depuis les espaces extérieurs ou depuis les habitations voisines, elle sera traitée avec soin (dalles sur plots, gravillons, caillebotis...).

11.2.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes en ville ou sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité. Sont recommandées les couleurs appartenant à un camaïeu de gris colorés. **De plus, en zone UEbs1, les façades présenteront une dominante de maçonnerie.**

Les bâtiments annexes pourront utiliser le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et de préférence bardés verticalement. **En zone UEbs1, les bâtiments annexes seront obligatoirement réalisés en bois de teinte soutenue et traités en lame verticale.**

Règles complémentaires en zone UEbs1 : Le volume principal sera édifié sur une base rectangulaire dans le sens du faitage indiqué sur le plan de composition, sur lequel peuvent se greffer des volumes complémentaires qui laissent percevoir le volume principal.

La perception du corps du pignon du corps principal aura une largeur maximale de 9,00 m.

11.2.3 - Menuiseries

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale sauf pour les ouvertures sous sablière traitées en bandeaux étroits sur la totalité de la façade.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays, **à croupe ou fronton en zone UEbs1.**

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...)
- tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc...

11.3- Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale, seront exclusivement constituées par :

- soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,50 m ;
- soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 1,20 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m ; **En zone UEbs1, ces murs seront composés de moellons maçonnés à l'exclusion de pierre reconstituée ou d'imitation pierre, et leur hauteur pourra être de 0,60 m, 1,00 m ou 1,50 m. Ces murets de clôture en alignement des voies seront étudiés avec soin quant à leur raccordement avec les murets mitoyens.**
- soit un grillage à simple torsion, doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,50 m ;

- Les clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction, ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.

Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 10 m total et final. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

Au-delà de ces séparations, seules sont autorisés les clôtures en grillage, doublés ou non de haies vives variées, composées d'essences locales. (exclure thuyas, lauriers palme et tous conifères). Un sous-bassement béton d'une hauteur maximale de 15 cm est autorisé en pied de clôture.

- Réglementation sur les portails : La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.80 m Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

11.4 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.5. - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Règle complémentaire en zone UEbs1 : chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur son terrain, une enclave privative non close. Celle-ci sera soit simple, soit jumelée avec une autre enclave.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de planchers existante avant travaux, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Pour les logements collectifs ou intermédiaires :

Une place de stationnement et demi (1,5) par logement. Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol ou sous abri.

12.2 – Pour les logements individuels :

Deux places de stationnement par logement.

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :

Une place de stationnement par **tranche complète de 40 m² de surface de plancher** de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par **tranche complète de 80 m² de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m² de la surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

12.5 - Commerces courants :

Deux places de stationnement par **tranche complète de 80 m² de surface de vente** créée.

12.6 - Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement pour 2 chambres ;

Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

12.7 - Etablissements d'enseignement.

Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

12.8 - Constructions destinées à d'autres usages.

Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.9 – Stationnement des deux roues

- **Logements ou résidences communautaires** : 1 emplacement par logement ou chambre créé.
- **Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités** : 1 emplacement par tranche complète de **150** m² de surface de planchers créée.
- **Hôtels** : aucun emplacement n'est exigé.
- **Equipements hospitaliers** : 1 emplacement pour **6** lits créés.
- **Equipements gérontologiques** : 1 emplacement pour **10** chambres ou **10** logements créés.
- **Equipements d'enseignement** :
 - a. Equipements et établissements du premier degré : **3** emplacements par salle de classe créée.
 - b. Equipements et établissements du second degré : **6** emplacements par salle de classe créée.
 - c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : **2** emplacements par tranche complète de **80** m² de surface de planchers exclusivement créée.
- **Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc.** :
 - a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 500** personnes : **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies.
 - b. Equipements de capacité d'accueil **> à 500** personnes :
 - **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies pour les **500** premières,
 - **1** emplacement par unité de **100** personnes accueillies au-delà.
- **Autres affectations** : non réglementé.

12.10 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à **1,5 m²** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - Espaces verts - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

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.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 alinéa du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront arborées dans la mesure du possible.

13.3 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront

- **En zones UEa au moins 10 %** de la surface de l'opération et d'un seul tenant.
- **En zone UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc, au moins 15 %** de la surface de l'opération et d'un seul tenant.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront :

- **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zone UEa**.

- **40 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zone UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc**

Dans la zone UEbs1, ces espaces libres seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

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 panneaux solaires seront intégralement noirs et intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.