

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE (53)
Commune d'ENTRAMMES

Plan Local d'Urbanisme



Modification simplifiée n°3

Modification simplifiée n°3

PLU approuvé le 13 juin 2012
Vu pour être annexé à la délibération du

.....

0. BORDEREAU DES PIECES

1. Notice de présentation

2. Pièces modifiées

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE (53)
Commune d'ENTRAMMES

Plan Local d'Urbanisme



1 – Notice de présentation

Modification simplifiée n°3

PLU approuvé le 13 juin 2012
Vu pour être annexé à la délibération du

.....

1.	Introduction.....	3
1.1.	Historique du PLU.....	3
1.2.	Objectif de la modification simplifiée	3
2.	Objet de la procédure de modification simplifiée.....	3
3.	Synthèse de la modification simplifiée.....	5
4.	Modification des dispositions de l'article 7 du règlement des zones Ua et Ub	6
4.1.	Objectif	6
4.2.	Justification.....	6
4.3.	Recours à la modification simplifiée	7
4.4.	Modification apportée au PLU	8
5.	Annexe : mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée	9

1. Introduction

1.1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Entrammes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2012.

Il résulte d'une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) lancée par délibération du 8 octobre 2008 afin de :

- maîtriser les zones d'assainissement des eaux pluviales, l'urbanisation et la consommation de l'espace agricole,
- préserver le caractère rural propre à l'identité communale,
- protéger et mettre en valeur les zones vertes ou « continuités écologiques »,
- limiter l'impact du développement urbain sur le(s) paysage(s).

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), avec lesquelles le dispositif réglementaire du PLU est en cohérence sont :

- organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré,
- agir pour l'environnement, la biodiversité et le cadre de vie,
- maintenir une zone agricole de projet,
- consolider l'activité économique et adapter les équipements pour répondre aux besoins futurs,
- intégrer la dimension environnementale au cœur des projets urbains,
- améliorer les conditions de déplacements.

1.2. Objectif de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°3 du PLU vise la modification des dispositions de l'article 7 du règlement des zones Ua et Ub relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2. Objet de la procédure de modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-45 du Code l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle.
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La majoration des possibilités de construction inscrites à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme qui indique que le règlement peut prévoir :

- des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
- des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
- dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
- des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

La procédure de modification simplifiée doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définies à l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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.

3. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°3	
Objet	Pièce modifiée dans le PLU opposable
Modification des dispositions de l'article 7 du règlement des zones Ua et Ub	3 – Règlement

4. Modification des dispositions de l'article 7 du règlement des zones Ua et Ub

4.1. Objectif

La modification simplifiée a pour objectif de modifier les dispositions de l'article 7 des zones Ua et Ub relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il s'agit de donner plus de souplesse à la règle.

4.2. Justification

La zone U du PLU d'Entrammes se décompose en 5 sous zones : Ua, Ub, Uh, Ue et UEa. La zone Ua constitue la zone urbaine centrale caractérisée par une compacité du bâti et des constructions présentant un alignement dominant de façades sur rue. La zone Ub est une zone urbaine d'extension récente venue se greffer au bourg ancien, par des opérations groupées, de type lotissement, dédié essentiellement à un usage résidentiel.

Dans les zones Ua et Ub, selon le règlement actuel, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. La présente modification simplifiée vise à introduire plus de souplesse dans l'implantation des constructions et à encourager une diversité des formes urbaines. Ainsi, l'obligation d'implantation sur une limite séparative latérale est supprimée.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone U

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

En zones Ua et Ub

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

En zone Ue

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.
- Ce retrait pourra être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U

- Une implantation différente peut être autorisée

4.3. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 153-31) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas 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.

La présente évolution ne relève pas non plus de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

4.3.1. La modification de l'article 7 des zones Ua et Ub ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

Dans la mesure où elle permet une souplesse de la règle d'implantation des constructions, et une possible densification du tissu, la modification de l'article 7 des zones Ua et Ub contribue à répondre aux objectifs suivants du PADD :

- « Organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré »

Le PADD affirme la volonté de « consolider la polarité urbaine du centre-bourg d'Entrammes », et « d'imaginer les conditions d'une optimisation foncière des secteurs de lotissements ». Il pose ainsi les grands principes du développement de la commune par la maîtrise des consommations foncières, et la recherche de la densification. La souplesse introduite par la présente modification s'inscrit dans cette orientation.

4.3.2. La modification de l'article 7 des zones Ua et Ub ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Les zones Ua et Ub ne sont concernées par aucune protection au titre des EBC, des zones agricole, naturelle et forestière ou édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

4.3.3. La modification de l'article 7 des zones Ua et Ub ne réduit pas 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.

La modification de l'article 7 n'est pas de nature à comporter de graves risques de nuisances dans la mesure où elle ne remet pas en cause les occupations et utilisations admises par le règlement des zones Ua et Ub.

4.4. Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

- modification des dispositions de l'article 7 des zones Ua et Ub, page 17 du règlement

PLU opposable	PLU modifié
<p>ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone U</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres. <p><u>En zones Ua et Ub</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. • Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite. <p>[...]</p>	<p>ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone U</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres. <p><u>En zones Ua et Ub</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait</i> • Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite. <p>[...]</p>

5. Annexe : mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée

RENNES

Jacques **Druais**
Pierre **Abegg**
Avocats honoraires

Vincent **Lahalle**
Julien **Dervillers**
Jean-François **Rouhaud**
Marc **Cazo**
Marie **Faguer**
Maud **Avril**
Alexia **Grandière**
Emmanuelle **Beguïn**
Pierre-Luc **Delage**

JURISTE

Adrien **Colas**

NANTES

Philippe **Boisset**

ANGERS

Sarah **Bagault**
Charline **Belin**
Sophie **Beucher**
Laurent **Bezie**
Thierry **Boisnard**
Vanessa **Cadoret**
Clarisse **Chevalier**
Claire **Chevallier**
Sylvain **Cianferani**
Bertrand **Cren**
Emmanuelle **Crochemore**
Anne **Damas**
Alain **Demaille**
André **Follen**
Ludovic **Gauvin**
David **Humeau**
Pierre **Laugery**
Lætitia **Lenain**
Flavien **Meunier**
Ronan **Minier**
Laurence **Nossereau**
Antoine **Pinçon**
Emilie **Rimbert**
Maryline **Saquer-Deniau**
Aurélien **Touzet**
Nathalie **Valade**

JURISTES

Emilie **Alexandre**
Guy **Baudrier**
Amandine **Diers**

CHOLET

Jean-Yves **Belin**

PARIS

Christophe **Brachet**
Caroline **Garnero**
Gérald **Hauff**
Véronique **Masson**
Stéphane **Moinet**

JURISTE

Christelle **Girard**

SAUMUR

Diane **Baron**
Paul **Hugot**
Maryline **Saquer-Deniau**

Rennes, le 24 mai 2016

Note sur la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est régie par les dispositions des articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

❶ L'initiative du projet de la procédure de modification simplifiée appartient au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou au maire.

En l'espèce, elle appartient au Président de LAVAL AGGLOMERATION.

Nous conseillons donc sur ce point qu'une décision de « prescription » soit édictée par le Président de LAVAL AGGLOMERATION et publiée selon les règles ordinaires de publicité des décisions édictées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Par prudence, les formalités suivantes nous paraissent devoir être accomplies :

- affichage au siège de l'EPCI,
- affichage au siège de la mairie de la commune concernée,
- publication au registre des actes administratifs de l'EPCI,
- transmission au contrôle de légalité.

❷ Un dossier de projet de modification simplifiée doit être élaboré, contenant notamment l'exposé de ses motifs.

❸ Le dossier du projet de modification simplifiée doit ensuite être notifié aux personnes publiques associées (PPA) suivantes :

- l'Etat,
- la région,
- le département,
- l'autorité organisatrice prévue à l'article L. 1231-1 du code des transports,

www.lexcap-avocats.com

RENNES 304, rue de Fougères – CS10824 – 35708 Rennes Cedex 07
NANTES 19, rue Racine – 44000 Nantes
ANGERS 4, rue du Quinconce - B.P. 60429 - 49104 Angers Cedex 02
PARIS 51 bis, rue de Miromesnil - 75008 Paris
SAUMUR Palais St Pierre - Rue Haute-Saint-Pierre - 49400 Saumur
CHOLET 3 Place Michel Ange - Esp. Performance - Bât B - 49300 Cholet

T. +33(0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59
T. +33(0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59
T. +33(0)2 41 25 32 60 – F. +33 (0)2 41 25 32 70
T. +33(0)1 44 71 92 92 – F. +33 (0)1 44 71 94 02
T. +33(0)2 41 51 02 21 – F. +33 (0)2 41 67 65 98
T. +33(0)2 41 56 93 32 – F. +33 (0)2 41 56 92 01

rennes@lexcap-avocats.com
nantes@lexcap-avocats.com
angers@lexcap-avocats.com
paris@lexcap-avocats.com
saumur@lexcap-avocats.com
cholet@lexcap-avocats.com

- l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- le cas échéant, l'organisme de gestion du parc naturel régional,
- la chambre de commerce et d'industrie,
- la chambre de métiers,
- la chambre d'agriculture,
- l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCOT lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ou, lorsque le territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan.

Le code de l'urbanisme est ambigu sur ce point car il n'exige pas, formellement, de consulter les PPA mais indique que les avis des PPA sont, le cas échéant, mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

En pratique, nous conseillons de notifier aux PPA le dossier du projet de modification simplifiée en leur impartissant un délai d'un ou deux mois par exemple, afin de produire un avis si elles souhaitent en produire un, et en leur indiquant que, passé ce délai, il sera considéré qu'elles n'ont pas d'avis particulier à formuler.

④ En parallèle de la consultation des PPA, le conseil communautaire sera tenu de délibérer sur les modalités de mise à disposition du public.

Cette délibération doit préciser le lieu de la mise à disposition ainsi que les horaires de consultation et le contenu du dossier consultable, mais aussi les modalités selon lesquelles les observations du public pourront être enregistrées et conservées (tenue d'un registre).

Cette délibération doit être portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Nous conseillons pour ce faire de procéder aux formalités de publicité habituelles des délibérations du conseil communautaire (affichage au siège de l'EPCI, insertion au RAA) mais aussi d'accompagner ces formalités d'un affichage en mairie de cette délibération et même d'une mention de cette délibération dans un journal diffusé dans le département.

⑤ La mise à disposition du dossier du projet de modification simplifiée peut alors avoir lieu.

La loi prévoit que lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Il est bien fait référence uniquement à la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

En l'espèce, sur LAVAL AGGLOMERATION, en l'absence de PLUi, cette règle ne trouve pas à s'appliquer.

Néanmoins, la question pourrait se poser de savoir si un juge, saisi au contentieux de cette question, pourrait considérer que la mise à disposition doit être limitée au territoire de la commune concernée, même en l'absence de PLUi.

En d'autres termes, la règle visée juste avant peut-elle également s'appliquer en l'absence de PLUi approuvé ?

Nous pensons que la réponse pourrait être affirmative mais la jurisprudence n'a, à ce jour, pas tranché ce point.

⑥ La procédure se termine par une délibération du conseil communautaire.

A cette occasion, le président de l'établissement public présente le bilan de la mise à disposition du public devant l'organe délibérant de l'établissement public.

Le conseil municipal délibère alors sur ce bilan (en l'approuvant par exemple) et délibère sur l'adoption du projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

La délibération est motivée.

Pour cette délibération, nous conseillons de procéder aux formalités de publicité habituelles des délibérations du conseil communautaire (affichage au siège de l'EPCI, insertion au RAA) mais aussi d'accompagner ces formalités par un affichage en mairie de cette délibération.

Elle devra également être transmise au contrôle de légalité.

Jean-François ROUHAUD
Spécialisé en droit public
Spécialisé en droit immobilier
Avocat Associé
jean-francois.rouhaud@lexcap-avocats.com



DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE (53)
Commune d'ENTRAMMES

Plan Local d'Urbanisme



2 – Pièces modifiées

Modification simplifiée n°3

PLU approuvé le 13 juin 2012
Vu pour être annexé à la délibération du

.....

1. Règlement 3

1. Règlement

En remplacement de :

- la zone U, pp8 à 26 incluses, dans le PLU approuvé le 13 juin 2012.

Les numéros de page figurant en milieu de page correspondent aux numéros de page du PLU approuvé le 13 juin 2012.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONES URBAINES

UA – UB – UH – UE – UEa

Article R 123-5 du Code de l'urbanisme

« **Les zones urbaines sont dites "zones U".**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Caractère de la zone

Les zones U sont des zones urbanisées, structurées et équipées en voies et réseaux.

Décomposition en sous zones

La zone U se décompose en 5 sous zones :

- **Ua** : zone urbaine centrale caractérisée par une compacité du bâti et des constructions présentant un alignement dominant de façades sur rue. Le bâti, que l'on qualifiera « d'ancien » a, pour sa grande partie été édifié entre la fin du 18^e et le milieu du 20^e siècle. Les cœurs d'îlots sont le plus souvent végétalisés et accessibles par des voies privées ou d'étroites venelles. Ils demeurent très discrets depuis le domaine public « donnant à voir ». Les espaces de vie, organisés autour de l'édifice cultuel et des anciens thermes gallo-romains, renferment la majorité des commerces, services et équipements existants sur le bourg.
- **Ub** : zone urbaine d'extension récente qui est venu se greffer directement au bourg ancien, par des opérations groupées, de type lotissement, dédié essentiellement à un usage résidentiel. Certains espaces ont été comblées par de l'habitat pavillonnaire individuel, sur de grandes parcelles, sans logique d'aménagement d'ensemble. Les formes, volumes, matériaux et modes d'implantation sont standardisés et ne reprennent que partiellement les aspects constructifs traditionnels.
- **Ue** : zone urbaine d'activités économiques du Riblay (compétence Laval Agglo), de l'abbaye de Port-Salut et ensemble foncier de maîtrise communale regroupant le complexe sportif. Celui-ci est situé sur la route de Forcé.
- **UEa** : zone urbaine matérialisant les emprises de l'activité aéroportuaire du site Laval-Entrammes ainsi que des entreprises annexes.
- **Uh** : zone urbaine dissociée du bourg. Ces entités sont marquées par une densité du bâti et une mixité des fonctions urbaines. Les conditions d'accessibilité rendent ces secteurs attractifs auprès de ménages. Ils sont desservis par les réseaux techniques et de transport en commun.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du code de l'urbanisme.
- les entités archéologiques auxquels s'appliquent les dispositions du Code du patrimoine. Tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- les itinéraires de randonnée à protéger.
- les sites industriels ou de services pollués ou potentiellement pollués.
- le repérage des zones humides fonctionnelles.
- les secteurs concernés par les zones de dangers liés au passage de la canalisation de gaz Feneu - Laval.

Rappel

L'ensemble de la zone U est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa faible** (brgm). Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.

Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.
- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers, de fouilles archéologiques, d'aménagements paysagers et d'espaces libres.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, de pneus usés, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les discothèques.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning à l'exception de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par des véhicules désaffectés.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité de carrières.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autres que celles admises sous conditions à l'article U 2.
- La construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à l'intérieur de la zone de danger Z1 liée à la canalisation de gaz Feneu - Laval.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur à l'intérieur de la zone de dangers Z2 liée à la canalisation de gaz Feneu - Laval.
- Les éoliennes sur mât d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres.

En zones Ua, Ub et Uh

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les pistes pour engins motorisés.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'intérieur des zones de dangers relatives à la canalisation de gaz Feneu - Laval, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis du gestionnaire de la canalisation de gaz.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées **dans l'ensemble de la zone U** :

- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumise à déclaration, sous réserve :
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux biens.

- que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

En zones Ue et UEa

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation, sous réserve :
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux biens.
 - que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Sont admises les constructions à usage d'habitation dont la surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est à dire atelier ou stockage - non compris sanitaires et la partie administrative (bureaux, archives...) et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Dans les cas où l'habitation s'avèrerait nécessaire, celle ci devra être intégrée au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architectural homogène. L'habitation ne pourra être construite avant le local d'activités mais elle pourra l'être en même temps.

Tout morcellement qu'elle qu'en soit la cause, et sous quelle que forme que ce soit, des terrains vendus et des constructions qui y seront édifiées, le tout formant un ensemble indivisible est interdit, sauf autorisation spéciale et expresse de la collectivité.

- Les dépôts de véhicules s'ils sont liés ou nécessaires à l'activité en place (concession, garagiste, etc.).
- Le stockage temporaire de matériaux de démolition et autres déchets solides à condition d'être dissimulé à la vue depuis la voie publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

U3 – 1 : Accès

- L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée :
 - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Le nombre d'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.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Un deuxième accès ne pourra être autorisé que sur demande motivée.
- Est interdit, la création de nouvel accès hors agglomération sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage, sauf celle liée à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux en accord avec le service gestionnaire de la voie.

En zones Ua, Ub et Uh

- Les accès sur les cheminements piétons ou de randonnée, existants ou à créer, sont limités au piéton exclusivement. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations. Une seule sortie, d'une largeur de 1 mètre maximum, sera autorisée par unité foncière.

En zone Uh

- En cas de division foncière pour l'implantation d'une nouvelle construction, l'accès au terrain doit être effectué sur les accès existants.

U3 – 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

U4 – 1 : Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

U4 – 2 : Assainissement

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

En zones Ua et Ub

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En zones Uh, Ue et UEa

- En présence d'un réseau collectif d'assainissement, le branchement sur celui-ci est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place à la charge du bénéficiaire, après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

U4 – 3 : Eaux pluviales

U4 – 3 – 1 : Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière.

A cet effet, trois principes seront appliqués :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
 - Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
 - Réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).
- Si les conditions ne le permettent pas (environnement, configuration du relief, caractéristiques pédologiques, etc., de l'unité foncière), l'écoulement se fera prioritairement dans le réseau pluvial collecteur ou dans le caniveau de la voie. Dans ce cas, l'accord du gestionnaire des réseaux devra être requis.

U4 – 3 – 2 : Sens d'écoulement

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Les dispositions (U4 – 3-1 / U4 – 3-2) ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales et qui mettent en avant de réelles qualités paysagères et environnementales.

- Seront recherchés autant que possible des aménagements paysagers permettant de mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs, récréatifs, etc.).
- Les retenues devront présenter des caractéristiques techniques permettant de n'être ni bâchées ni clôturées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les ouvrages et aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain qui la supportera.

En zones Ue et UEa

- Les aménagements nécessaires au stationnement et à la circulation interne des véhicules, aux zones de manœuvre et à l'approvisionnement, d'une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 300 m², doivent être équipés d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

U4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques

- La création, l'extension et le renforcement des réseaux devront être entièrement souterrains pour toute nouvelle opération d'aménagement.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Dans les immeubles collectifs, il doit être prévu une antenne commune de télévision.
- Les aménagements et ouvrages devront prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques.

U4 – 5 : Eclairage extérieur des constructions, voies et zones de manœuvres

- Le flux lumineux des dispositifs d'éclairage extérieur devra être dirigé en-dessous de l'horizontale pour des raisons de protection du ciel et des espèces nocturnes et de la sécurité des usagers des voies publiques L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

U4 – 6 : Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».

Dans l'ensemble de la zone U

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation, station de relevage ou de traitement des eaux, abris bus, bâtiments et installations publiques, etc.) et les équipements publics seront implantés soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement, à l'intérieur d'une bande de 30 mètres.

En zone Ua

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- Toutefois, une implantation en retrait peut être autorisée :
 - Lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants,
 - Lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment, annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
- Les abris de jardins doivent être implantés en fond de parcelle.

Implantation par rapport à la RD 233

- Les installations et travaux liés aux divers réseaux (sauf enterrés) devront être implantés à un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement de cet itinéraire.

En zones Ub et Uh

- Dans les rues présentant un alignement des constructions continu ou dominant, l'implantation des constructions et les extensions doivent respecter le recul préexistant.
- Les abris de jardins doivent être implantés en fond de parcelle

En zone Ue

- Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer, sauf indication particulière figurant sur les documents graphiques.
- Cependant, peuvent être admises, à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions liées aux réseaux divers.

Implantation par rapport à la RN 162

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 162.

En zone UEa

- Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer, sauf indication particulière figurant sur les documents graphiques.
- Cependant, peuvent être admises, à une distance minimale 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions liées aux réseaux divers.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U

- Une implantation différente peut-être autorisée :
 - Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
 - Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
 - Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
 - Lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins, etc.).

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans l'ensemble de la zone U**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

En zones Ua et Ub

- Les constructions doivent être implantées sur ou plusieurs limites séparatives latérales pu en retrait.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

En zone Ue

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'éégout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.
- Ce retrait pourra être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U

- Une implantation différente peut être autorisée

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- Pour les abris de jardins de moins de 15 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des constructions et installations ne peut pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. Un dépassement de cette emprise pourra être acceptée si des mesures compensatoires (toitures végétalisées, chaussée filtrante, etc.) sont dûment justifiées par le pétitionnaire.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

En zones Ua, Ub et Uh

- La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
 - dans les combles, si la construction comporte une toiture
 - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.50 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder 3.00 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.
- La hauteur des annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout de toit.

En zones UE et UEa

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres au faîtage.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U

- Une hauteur différente peut être autorisée :
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, bâtiments et installations publiques, etc.) ainsi que pour les équipements publics.
 - Aux ouvrages, installations techniques liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.
 - Aux édifices de culte.
 - En cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
 - En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit, à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

U11 – 1 : Dispositions générales

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse,...) est interdit.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire (cuves de récupération des eaux de pluie, etc.) doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique. Un traitement soigné est exigé sur l'arrière des parcelles visibles depuis le domaine privé.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances vis-à-vis des tiers et ne pas être visible depuis la voie publique. Son implantation doit respecter les dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration de ces équipements d'infrastructure afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

U11 – 2 : Dispositions particulières pour la qualité architecturale et/ou environnementale

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc.
- Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard de la position des ouvertures par rapport au sud, de la performance de l'isolation thermique, de la compacité des volumes construits, de l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, des dispositifs de récupération des eaux de pluie, des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.

U11 – 3 : Habitations, extensions et dépendances

U11 – 3 - 1 : Façades

En zones Ua, Ub et Uh

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront être ni vives ni criardes. Le blanc pur est interdit.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.

En zone Ua

- Les modifications de l'aspect extérieur (percements, baies, etc.) seront effectuées en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- L'utilisation de bois en bardage est autorisée à condition de présenter un aspect mat.
- Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails et permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade.
- Les éléments de modénatures doivent être conservés ou restitués à l'identique.
- Les enduits seront à réaliser sans saillie par rapport aux éléments en pierre de taille, (encadrement des baies, chainages d'angles, etc.).

En zones Ue, UEa et Uh

- L'emploi du bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.
- Les couleurs vives et criardes ainsi que le blanc pur sont interdites.

U11 – 3 - 2 : Ouvertures

- Les ouvertures positionnées sur la façade sud pourront être équipées de protection solaire, mobiles ou non : débords, volets, stores, pare-soleil, etc.
- Les surfaces vitrées seront positionnées de façon à optimiser les apports solaires.
- Le coffrage des volets roulants devra être intégré à l'intérieur de l'habitation et invisible depuis le domaine public.

U11 – 3 - 3 : Menuiserie

- Les volets (forme, couleurs, matériaux) doivent dans tous les cas être dans le style architectural du bâtiment. Les volets en bois ou en métal doivent être peints.
- Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment seront en harmonie avec le style architectural et présenteront une finesse des sections.

U11 – 3 - 4 : Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis, verrières et vérandas, pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics, ainsi que pour les toitures à la Mansart existantes.
- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm x 23 cm, sauf toits horizontaux.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré à l'exception de tôles ondulées.
- L'emploi d'autres matériaux tels que le zinc, le verre, les matériaux de couverture translucide, le cuivre, etc. seront autorisés de façon limitée et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïque, etc.) sont autorisés sur les pans de toiture. Ils doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.
- Les parties de construction édifiées en superstructures telles que les cheminées, etc. doivent s'intégrer dans la composition du comble.

En zones Ua, Ub et Uh

- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture. Un même pan de toiture ne pourra supporter plus de quatre châssis.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes traditionnelles. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large, et devra être inférieure à celle des niveaux inférieurs. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum. Le coffrage des volets roulants devra être intégré à l'intérieur de l'habitation et invisible depuis le domaine public.

En zones Ue et UEa

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.
- Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.
- Les couleurs vives et criardes ainsi que le blanc pur sont interdites.

U11 – 4 : Annexes dissociées

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

U11 – 4 – 1 : Annexes dissociées de l'habitation supérieure ou égale à 15 m²

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

U11 – 4 – 2 : Annexes dissociées de l'habitation inférieure ou égale à 15 m²

- Les annexes dissociées inférieures à 15 m² d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. L'utilisation du bois est encouragée.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

U11 – 5 : Clôtures et portails

- L'édification de clôture est facultative.

U11 – 5 – 1 : Clôtures en limite des voies publiques

- Les plaques et poteaux en ciment, les parpaings non revêtus et les bâches plastiques sont interdits.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Leur hauteur ne pourra pas être inférieure à 1,50 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- Les têtes des murs devront de préférence être arrondies. En cas de couronnement, les débords devront être étroits et traités sobrement.

- Elles seront constituées
 - soit d'un mur en pierre jointoyées,
 - soit d'un mur enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région, surmonté ou non d'une grille de teinte sombre ou de lisses,
 - soit d'une haie végétale mêlant au moins 3 essences différentes en référence à l'article U13-2, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre. Les arbustes à fleurs pourront être incorporés.

En zones Ue et UEa

- Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits dont la hauteur ne dépassera pas 2,20 m, sauf contraintes techniques justifiées. Cette clôture sera doublée d'une haie ou d'une rangée d'arbres d'alignement.

U11 – 5 – 2 : Clôtures en limite séparative, voies piétonnes et espaces publics

- Les plaques et poteaux en ciment, les parpaings non revêtus et les bâches plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur totale.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.
- La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.

U12– 1 : Normes de stationnement

En zones Ua, Ub et Uh

- Habitat individuel
 - 2 places de stationnement par logement
 - 1 place visiteur par tranche de 5 logements
- Habitat collectif
 - 1 place par logement de moins de 50 m² habitables
 - 1.5 places par logement de 50 à 80 m² habitables
 - 2 places par logement de plus de 80 m² habitables
- Autres constructions
 - Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

En zones Ue et UEa

- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- Pour les bâtiments d'activités économiques, des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour véhicules utilitaires devront être prévues sur la parcelle en fonction des besoins.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**U13 – 1 : Dispositions générales**

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

U13 – 2 : Liste des essences végétales conseillées pour les clôtures

- Charme commun, Chêne, Hêtre, Erable champêtre, Eglantier vinette, Groseiller à maquereaux, Sorbier des oiseleurs, Bourdaine, Noisetier commun, Sophora, Epine vinette, Néflier, Troène commun, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Viorne obier.
- Les haies monospécifiques employant les essences suivantes sont interdites : thuyas, cyprès, cupressus, laurier palme.

U13– 3 : Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

En zone Ue

- Dans la zone de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 162, il est fait obligation :
 - Dans le cas de l'utilisation de cette zone à usage de stationnement, qu'elle soit traitée pour 60% de sa surface sous la forme d'espaces verts arborés.
 - Dans le cas de l'utilisation de cette zone à usage d'exposition de matériels, qu'elle soit traitée sur une profondeur de 10 mètres à compter de l'alignement de la RN 162 sous la forme d'une bande verte arborée.

En zones Ue et UEa

- Des accompagnements paysagers seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 300 m². Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

U13– 4: Espaces collectifs

En zones Ua et Ub

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des aires aménagées seront prévues, justifiées et décrites. Elles devront participer à la valorisation globale du projet (traitement paysager, espace commun de rencontres et de jeux, etc.).

En zones UE et UEa

- Les bâtiments d'activités devront être intégrés par le biais de plantations nouvelles, constituées d'essences issues de la flore locale ou par la préservation d'éléments plantés préexistants. Régulièrement entretenues, ces plantations seront traitées et imaginées de façon judicieuse pour valoriser les espaces privatifs ou communs et les entrées de ville.

U13– 5 : Eléments de paysage

- Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- La destruction exceptionnelle et justifiée d'une haie peut être autorisée sous réserve d'une compensation par replantation, à l'aide d'essences locales ou d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens par rapport à la pente, connexion biologique avec d'autres haies, etc.).

U13– 6 : Zones humides fonctionnelles

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation¹ du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles. Les projets d'intérêt général susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides fonctionnelles ne peuvent être autorisés à condition d'avoir étudié au préalable toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

¹ Les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé.

