

COMMUNE DE GUICHEN



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT DOCUMENT LITTERAL

Extrait : Zone AU

NOTE LIMINAIRE

1 - LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Voirie et accès

Article 4 : Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La section 1 définit ce qui est admis ou interdit dans la zone

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement arrêtées par le groupe de travail.

2 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

2.1 - Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de la surface de plancher hors œuvre nette constructible par mètre carré de terrain.

2.2 - Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières seront prises en compte dans la surface de terrain.

2.3 - La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- Les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- Les terrasses de pied avec le rez-de-chaussée.
- Les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

La Surface de plancher Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la Surface Hors Ouvre Brute de cette construction, après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

- d) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de protection.
- e) (Décret n° 88.1151 du 26/12/1988) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

2.4 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

3 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

3.1 - Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

3.2 - La surface du terrain est comptée comme dit au 2.2.

3.3 - Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau du terrain naturel environnant. Les rampes d'accès ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

3.4 - Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure et aux parcs de stationnement publics.

4 - LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R. 315, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

- 1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme (texte communément appelé Règlement national) à l'exception des articles suivants qui restent applicables.

L'article R. 111-2 qui prévoit notamment que « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.* »

L'article R. 111-3-2. qui prévoit que « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

L'article R. 111-4 selon lequel « *le permis de construire peut être refusé sur 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 envisagés, 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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. »*

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

L'article R. 111-14-2 qui dispose que « *le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »

L'article R. 111-15 d'après lequel « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme* » résultant de directives d'aménagement national.

L'article R. 111-21 en vertu duquel « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2 - Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- 2.1 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- 2.2 - Le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique ».
- 2.3 - Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique ».
- 2.4 - Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- 2.5 - Les dispositions de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- 2.6 - Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- 2.7 - Les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- 2.8 - Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- 2.9 - L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les

- bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-444 du 31 décembre 1992,
- 2.10- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- 2.11- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R. 443-9 et R. 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- 2.12 - La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 Rennes Cedex, tél. : 02.99.84.59.00).* » ; la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322.* » ; la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.* » ; l'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

3 - D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- 3.1 - Des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3.2 - Des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles en application des dispositions des articles L. 142-3 et R. 142-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3.3 - Des zones interdites au stationnement des caravanes, en application des dispositions de l'article R. 443-3 du Code de l'Urbanisme.

- 3.4 - Des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. L'ensemble du territoire de la commune est concerné.
- 3.5 - Des espaces soumis à une protection d'architecture.
- 3.6 - Des périmètres de Z.A.D.
- 3.7 - Des périmètres des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- 3.8 - Des périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer au titre de l'article L. 111-10 : prise en considération de la mise à l'étude d'un projet.
- 3.9 - Des zones de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux en application des dispositions de l'article L. 58 de la Loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises au bénéfice de la commune.

Ces périmètres, lorsqu'ils existent, sont figurés au plan.

A noter que l'ensemble du département d'Ille et Vilaine a été classé « périmètre sensible » par arrêté ministériel du 27/10/1974.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer : y figurent également les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) la zone centrale **UC** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UC**,
- b) la zone d'extension **UE** délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices **UEb, UEc, UEd**,
- c) la zone de hameaux **UH** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UH**,
- d) la zone d'activités **UA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UA**,
- e) la zone **UT** délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices **UTa** (tourisme, loisirs), **UTv** (accueil des gens du voyage).

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont :

La zone à urbaniser **AU** délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices **1AUeb, 1AUec, 1AUa, 1AUta, 2AU et 2AUa,**

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont :

La zone d'agriculture protégée **A** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **A,**

4 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont :

La zone de protection de la nature et des sites **N** délimitée au plan par un tireté et repérées par les indices **Na, Nb, Nd, Np et Nr.**

5 - Secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances

a) Nuisances dues aux inondations

Des secteurs inondables sont figurés au Plan de zonage du P.L.U. conformément à la légende.

Pour chacun de ces secteurs correspond un règlement particulier figurant dans l'Annexe P.P.R.I. du P.L.U. auquel il faut se conformer.

6 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer font l'objet des dispositions spéciales énoncées au titre VI. Ils sont repérés au Plan de zonage du P.L.U. par un quadrillage semé de ronds.

7 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts font l'objet de dispositions du titre VII. Ils sont repérés au Plan de zonage du P.L.U. par des croisillons fins.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Les adaptations mineures qui se révéleraient nécessaires seront décidées par l'autorité compétente. Elles supposent outre le faible dépassement de la norme, un motif résultant de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 - Définitions**Alignement**

Il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Annexes

Sont considérés comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, accolés à la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que garages, remises, locaux vélos, celliers...

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Balcons

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 par le Règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 mètre le nu de la façade.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 0,80 mètre le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Bâtiment-îlot

Est considéré comme une construction réalisée selon le principe de « bâtiment-îlot », une construction implantée sur la totalité du terrain d'assiette du projet. Ce terrain étant entouré d'espace public. La construction est considérée dans un sens large, car sont compris les aires de stationnement affectées à la construction, les accès privés aux constructions ou parkings, (allées privées, escaliers, rampes d'accès, ...), le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains, qui peuvent déborder de l'emprise de la construction, les jardinets privatifs, ...

Constructions

Les constructions visées par le Règlement sont celles définies par l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la S.H.O.B. au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Dépendances

Sont considérés comme dépendances, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension détachés de la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers...

Les "constructions d'abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole" tel qu'il est fait référence dans les zones N ne sont pas considérées comme des dépendances.

Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette (SHON).

Façade

La notion de façade est liée à la position des parois verticales qui isolent thermiquement la construction (gros murs ou murs rideaux par exemple). La façade constitue de fait le parement extérieur. Elle se compose de l'ensemble des faces de même orientation géographique.

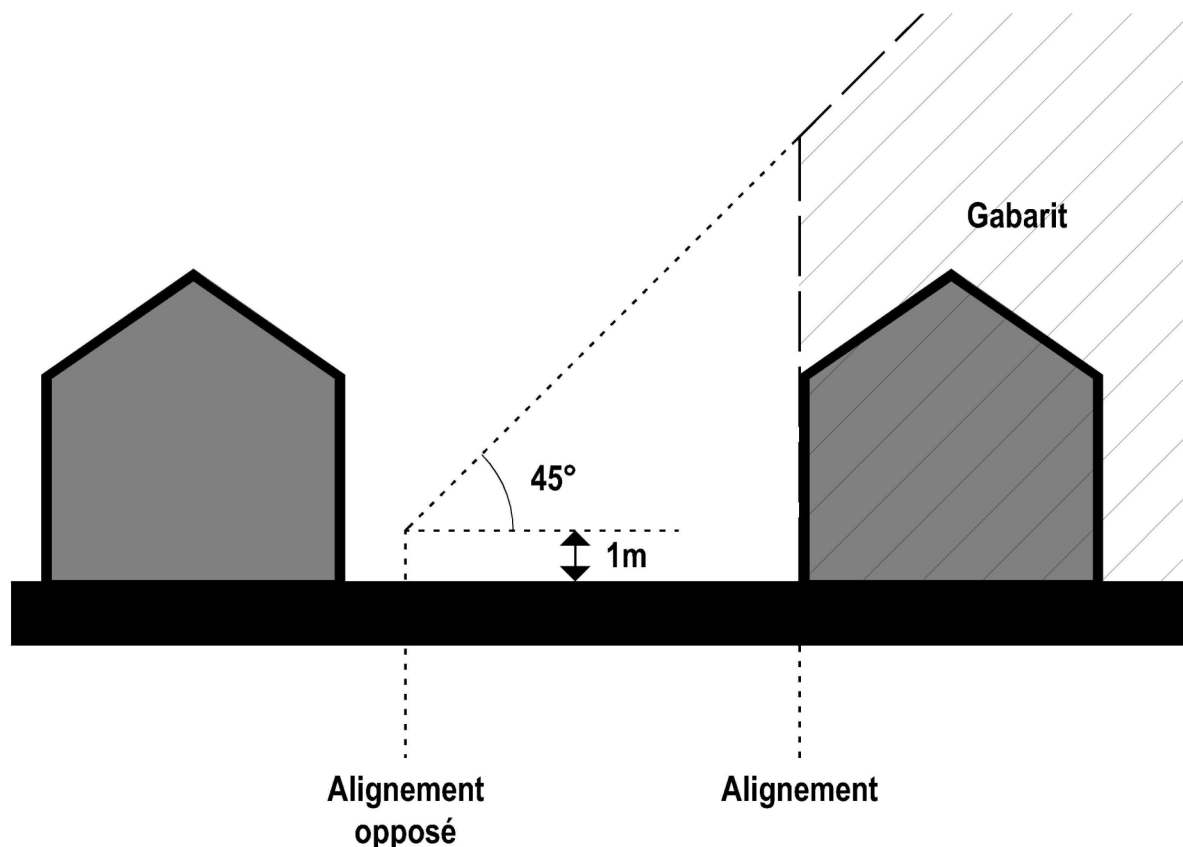
Lorsqu'une façade d'une section de longueur maximale de 30 mètres comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple ou décrochement en emprise au sol), il faut considérer que le gabarit s'applique sur la face qui présente la plus grande superficie.

Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, terrasses, balcons, pignons ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit.

Gabarit

Le gabarit est défini à l'article 10 de certaines zones.

La hauteur de toute construction doit s'inscrire dans le gabarit. Seuls peuvent être édifiés en dehors de ce gabarit des ouvrages indispensables et de faible emprise (notamment les murs pignons, acrotères, souches de cheminée, ventilations, lucarnes, machineries d'ascenseur, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps), les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons, pignons ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit.



Hauteurs d'immeubles

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit ou au haut de l'acrotère et n'inclut pas la hauteur des toitures ni les attiques.

Par exception, certains articles font référence à la hauteur absolue, qui s'entend calculée du sol naturel au point le plus haut de la construction ou de l'installation.

Dans le cas d'immeuble terrasse et de bâtiment industriel, la hauteur sera comptée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Limites séparatives

Sur un terrain, on distingue les limites donnant sur les emprises publiques, des limites séparatives. Les limites séparatives incluent les limites latérales et les fonds de parcelles.

Logement

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Marge de recul portée au Plan de zonage du P.L.U.

Dès lors qu'une marge de recul est portée au Plan de zonage du P.L.U., aucune construction ou partie de construction, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction tels que saillies traditionnelles, balcons, auvents, portiques, avancées de toitures, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux, ... ainsi que les parcs souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

La marge de recul le long de la RD 177, renvoie à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Rez-de-chaussée habitable

La notion de "rez-de-chaussée habitable" utilisée à l'article 10 s'entend à l'exclusion des sous-sols :

- non aménagés pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Saillies traditionnelles

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises, ...

Terrain

Est considéré comme terrain tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un Espace Boisé Classé.

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante, ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Voies et emprises publiques

Voies routières : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, emplacements réservés divers, ...

Voies piétonnes ou cyclables et les espaces verts :

Il s'agit de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique non inscrites dans un profil de voie routière.

ARTICLE 6 – Demandes d'autorisation

Outre les constructions, sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal :

1. L'édification de clôtures en zone U et AU, est soumise à une procédure de déclaration préalable (L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). DCM du 29 octobre 2007.
2. Les installations et travaux divers (L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
3. Les affouillements et les exhaussements (R 421-23 paragraphe f du code de l'Urbanisme)
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan (L. 130-1 du Code de l'Urbanisme),
5. Les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 4 hectares,
6. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (L. 430-1 du Code de l'Urbanisme),
7. Les destructions partielles ou totales des éléments de paysages protégés au titre de l'article (L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme).

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

ZONE AU

Nota :

La zone AU comprend les secteurs : 1AUeb, 1AUec, 1AUa, 1AUta, 2AU et 2AUa.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Pour les secteurs 1AUeb, 1AUec, 1AUa et 1AUta :

1.1. Secteurs 1AUeb et 1AUec :

1.1.1 Les installations et travaux divers :

- affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R. 421-23 paragraphe f, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

1.1.2 Les établissements industriels.

1.1.3 Les exploitations de carrières.

1.1.4 Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.2. Secteur 1AUa :

1.2.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article AU 2 paragraphe 1.2.

1.2.2 Les lotissements à usage d'habitation.

1.2.3 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

1.2.4 Les carrières.

1.2.5 Les affouillements et exhaussements de sols (article R. 421-23 paragraphe f) qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées, à l'exception de ceux qui contribuent à une amélioration de l'état existant.

*Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

1.2.6 Les défrichements coupes et abattages, sauf dans l'emprise des voies publiques.

1.3. Secteur 1AUta :

1.3.1 Toute construction, à l'exception de celles visées à l'article AU 2 paragraphe 1.3.

1.3.2 Les lotissements.

1.3.3 Les établissements industriels et dépôts.

1.3.4 Installations et travaux divers :

- affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R. 421-23 paragraphe f, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

1.3.5 Les carrières.

1.3.6 Les défrichements et abattages (dans les Espaces Boisés Classés).

1.3.7 Le camping.

1.3.8 Le stationnement de caravanes.

2. Dans les secteurs 2AU et 2AUa :

2.1. Les constructions et installations de toute nature.

Article AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions

1. Pour les secteurs 1AUeb, 1AUec, 1AUa et 1AUta :

1.1. Secteurs 1AUeb et 1AUec :

1.1.1 Peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

- Les campings.

- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants dont la création serait interdite dans la présente zone notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

1.1.2 La reconstruction après sinistre, dans le cas où les règles édictées par les articles 1 à 14 concernant les secteurs 1AUeb et 1AUec ne seraient pas respectées, sera limitée au volume initial.

1.2. Secteur 1AUa :

- 1.2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone. Le volume de cette construction sera intégré au bâtiment principal affecté à l'activité.
- 1.2.2 La reconstruction après sinistre, dans le cas où les règles édictées par les articles 1 à 14 concernant le secteur 1AUa ne seraient pas respectées, sera limitée au volume initial.

1.3. Secteur 1AUta, sous réserve de leur insertion dans le site et qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

- 1.3.1 Les constructions à caractère hôtelier, notamment villages de vacances, motel, restaurant, café et celles destinées à des équipements de sports, loisirs ou de détente telles que piscine, tennis, club hippique, parc de distractions et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.

2. Dans les secteurs 2AU et 2AUa :

- 2.1. La reconstruction après sinistre sur le même terrain, sans changement d'usage et pour une surface de plancher équivalente à celle de la construction détruite après sinistre, sera limitée au volume initial.

3. Dans le périmètre des ZAC, l'urbanisation s'effectuera en une seule opération d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.
4. Dans les secteurs inondables figurés au Plan de zonage du P.L.U., les constructions devront respecter les dispositions prévues dans l'Annexe P.P.R.I. du P.L.U.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 - Voirie et accès

1. Secteurs 1AUeb, 1AUec et 1AUa :

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 1.3. Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.
- 1.4. Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 1.5. Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (RD 177) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

2. Secteur 1AUta

- 2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 2.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 2.3. 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.

Article AU 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

2.1 Secteurs 1AUeb et 1AUec :

2.1.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur.

2.1.2. Eaux pluviales :

Les aménagements à réaliser ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2.1.3. Lorsque cela est expressément prévu aux Annexes Sanitaires du P.L.U. :

Le raccordement au réseau collectif n'est pas imposé. L'épuration et le rejet en milieu naturel doivent alors se faire conformément aux instructions en vigueur par dispositifs individuels ou collectifs.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

2.2 Secteur 1AUa :

2.2.1. L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions des Annexes Sanitaires jointes au dossier du P.L.U.

2.2.2. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

2.2.3. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié si les caractéristiques des eaux usées industrielles étaient telles qu'elles ne puissent être rejetées directement dans le réseau communal.

2.2.4. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Il ne devra notamment pas être réalisé de mouvements de terre susceptibles de modifier le régime des eaux de ruissellement vers les lots voisins.

2.3 Secteur 1AUta :

2.3.1. Eaux usées domestiques :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées par le biais de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation.

Tout projet de construction ou de rénovation doit faire l'objet d'une demande d'assainissement autonome auprès des services de la Mairie.

2.3.2. Eaux pluviales :

Les aménagements à réaliser ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.3. Lorsque cela est expressément prévu aux Annexes Sanitaires du P.L.U. :

Le raccordement au réseau collectif n'est pas imposé. L'épuration et le rejet en milieu naturel doivent alors se faire conformément aux instructions en vigueur par dispositifs individuels ou collectifs.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

3. Les lignes de réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public), pour les secteurs 1AUeb, 1AUec et 1AUa :

Elles doivent être installées en souterrain.

4. Dans tous les cas, pour les secteurs 1AUeb, 1AUec et 1AUa :

Les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

1. Secteurs 1AUeb, 1 AUec et 1AUa :

Néant.

2. Secteur 1AUta :

La surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en considération dans tous les cas, et notamment lors des divisions de terrains.

Les dispositions de cet article 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...)

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières et emprises publiques :

1.1 Secteurs 1AUeb et 1AUec

*Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Les constructions devront être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies routières publiques ou privées et emprises publiques, sauf marges de recul portées au Plan de zonage du P.L.U.* qui se substituent au retrait d'alignement. Cette marge de recul est portée à au moins 6 mètres pour les stationnements couverts (garages, préaux, ...).

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées y compris pour les accès aux stationnements couverts :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction dans la continuité de bâtiment existant sur une parcelle voisine ou sur le terrain ;
- pour le cas d'extension de constructions existantes, il pourra être autorisé ou imposé une implantation dans la continuité du bâtiment existant.
- pour les annexes, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction à l'alignement ou à 5 mètres minimum.
- pour les abris de jardin, il pourra être autorisé l'implantation de la construction à 1,50 mètre.
- pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un bâtiment îlot, d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction à l'alignement des voies ou de respecter une marge de recul par rapport à l'alignement de 1 mètre minimum.

1.2 Secteur 1AUta et AUa :

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies routières publiques ou privées et emprises publiques, sauf marges de recul portées au Plan de zonage du P.L.U.* qui se substituent au retrait d'alignement.

Lorsque les bâtiments voisins ne respectent pas ces reculs, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction dans la continuité de bâtiment existant sur une parcelle voisine ou sur le terrain.

2. Voies SNCF pour les secteurs 1AUeb et 1AUec :

Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à 30 mètres de l'axe avec un minimum de 18 mètres à partir du rail extérieur.

3. Voies piétonnes et cyclables et les espaces verts pour les secteurs 1AUeb et 1AUec :

Les constructions y compris les annexes* et dépendances* devront s'implanter à l'alignement ou à au moins 1,50 mètre de l'alignement des voies piétonnes ou cyclables, et des espaces verts, sauf marges de recul portées au Plan de zonage P.L.U.* qui se substituent au retrait d'alignement.

Les abris de jardin devront s'implanter à 1,5 mètres de l'alignement sauf marges de recul portées au Plan de zonage du P.L.U.* qui se substituent au retrait d'alignement.

Dans tous les cas, arbres, haies bocagères et talus existants seront préservés.

*Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

4. Réseaux divers :

4.1. Lignes de transport d'énergie électrique (tension supérieure à 63 kV) : (voir I4 porté au Plan de Servitudes)

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier s'il est conforme avec les dispositions de sécurité.

4.2. Conduites principales de transport de gaz, pour les secteurs 1AUeb, 1AUec et 1AUa : (voir I3 porté au Plan de Servitudes)

4.2.1. Zone non constructible :

La bande de servitude non constructible et qui ne peut être planté est de 4 mètres : 2 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations.

4.2.2. Zone de protection :

Tout projet de construction se situant à moins de 100 mètres des canalisations de gaz haute pression, est subordonnée à un avis préalable adressé à Gaz de France, Région Ouest, Division Réseau Le Mans, ZIS - 61 avenue Pierre Piffault, 72 025 Le Mans Cedex, et ce, dès le stade d'Avant Projet Sommaire.

Les dispositions de cet article (hors "Réseaux divers") 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...).

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Pour les secteurs 1AUeb, 1AUec et 1AUta :

1.1 Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

1.2 Les bâtiments annexes* et dépendances* hors abris de jardin pourront être implantés en limites séparatives lorsque leur hauteur mesurée au faitage n'excédera pas 3,50 mètres, et 4,50 mètres pour les garages collectifs, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Les abris de jardin devront s'implanter en limite séparative. Toutefois pour préserver les arbres, haies bocagères et talus existants, ils devront s'implanter à 1,5 mètres d'une des limites séparatives.

Dans les autres cas, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

*Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

- 1.3 Des implantations inférieures à celles définies ci-dessous pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour des projets présentant un intérêt architectural, technique ou urbanistique, notamment pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un bâtiment îlot, d'un lotissement ou d'une ZAC.

2. Pour le secteur 1AUa :

- 2.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.
($L \geq H/2 \geq 5m$)

- 2.2 La construction en limite séparative peut être autorisée, sous réserve de réalisation de murs coupe-feu appropriés et de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Les dispositions de cet article 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, ...).

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

1. Secteurs 1AUeb, 1AUec et 1AUta :

- 1.1 Si elles possèdent des façades percées de baies, la distance minimale entre constructions est de 4 mètres.

Dans les secteurs 1AUeb et 1AUec, cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

- 1.2 Dans les autres cas, la distance minimale est de 3 mètres, entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment. Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale pour les abris de jardin.

- 1.3 Des implantations inférieures à celles définies ci-dessous pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour des projets présentant un intérêt architectural, technique ou urbanistique, notamment pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un lotissement.

2. Secteur 1AUa :

- 2.1. Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres.

- 2.2. Si elles possèdent des façades percées de baies éclairant des pièces d'habitation, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées de manière qu'aucune partie d'immeuble ne soit vue au-dessus d'un plan horizontal sous un angle supérieur à 45° à partir de l'appui de ces baies.

Les dispositions de cet article 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...).

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

1. Secteurs 1AUeb, 1AUec et 1AUta :

- 1.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes* et les dépendances*, ne pourra excéder le pourcentage de la surface du terrain suivant :

SECTEUR	1AUeb	1AUec	1AUta
Pourcentage d'emprise au sol	60%	60%	40%

Pour les parcelles d'angle, l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes* et les dépendances, est portée à 70% de la surface du terrain en 1AUeb et 1AUec, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

1.2 Pour les secteurs 1AUeb et 1AUec

- 1.2.1 Il pourra être autorisé que l'emprise des constructions déjà construites à la date d'approbation du P.L.U. excède les pourcentages ci-dessus :
- de 20 m² dans le cas de la construction d'un garage ou d'un stationnement couvert s'il n'en existe pas sur la parcelle,
 - dans le cas de reconstruction après sinistre pour retrouver l'emprise au sol d'origine.
- 1.2.2 Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé au 1. ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol de l'opération d'ensemble décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas ce pourcentage.

2. Secteur 1AUa :

L'emprise au sol des constructions et superstructures ne pourra excéder 60 % de la surface de la parcelle concernée.

Les dispositions de cet article 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...).

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies, pour les secteurs 1AUeb, 1AUec et 1AUa :

1.1 Pour les secteurs 1AUeb, 1AUec :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit* défini par :

- un plan incliné à 45° dont le point d'attache se situe à l'alignement opposé, ou à la limite de l'emplacement réservé destiné à un aménagement de voirie, à 1 mètre au dessus du niveau du trottoir,
- un plan vertical dont la référence se situe à l'intersection du plan incliné défini ci-dessus et de la verticale prise à l'aplomb de l'alignement, de la limite d'un emplacement réservé, du recul imposé.

1.2 Pour le secteur 1AUa :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit* défini ci-dessous par un plan horizontal et un plan vertical. Ces deux plans sont eux-mêmes défini à partir d'un plan incliné à 45° dont le point d'attache se situe à l'alignement opposé, ou à la limite de l'emplacement réservé destiné à un aménagement de voirie, à 1 mètre au dessus du niveau du trottoir.

- Le plan horizontal dont la référence se situe à l'intersection du plan incliné défini ci-dessus et de la verticale prise à l'aplomb de l'alignement, de la limite d'un emplacement réservé, du recul imposé,
- Le plan vertical dont la référence se situe à l'intersection du plan incliné défini ci-dessus et de la verticale prise à l'aplomb de l'alignement, de la limite d'un emplacement réservé, du recul imposé.

1.3 Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en section dont aucune ne peut dépasser 30 mètres de longueur.

La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

1.4 Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie sur laquelle la façade s'élève, et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maxima.

1.5 Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 mètres à partir de l'angle.

2. Hauteur maximale pour les secteurs 1AUeb, 1AUec et 1AUa :

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus, et sans préjudice de la limitation de hauteur éventuelle découlant de l'application de l'article AU 6, paragraphe 4.1, les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront

*Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si le bâtiment fait plus de 30 mètres de long :

Secteurs 1AUeb, 1AUec et 1AUta

Nombre de niveaux : 1 niveau semi-enterré d'au moins 1 mètre ou enterré destiné au stationnement et locaux techniques (cage d'ascenseur, locaux poubelles, chaufferie) + R + 2 + 1 étage en attique* ou sous comble.

Hauteur maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 9 mètres

Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
- permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

3. Constructions annexes

Pour les constructions annexes, il n'est pas fait application du gabarit ; la hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres, à l'exception des garages collectifs pour lesquels la hauteur est portée à 4,50 mètres.

4. Hauteur maximale pour le secteur 1AUa :

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus, et sans préjudice de la limitation de hauteur éventuelle découlant de l'application de l'article AU 6, paragraphe 4.1, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (non comptés les toitures, les pignons, les cheminées, les saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables), ne peut excéder 12 mètres, comptés à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction. Des exceptions peuvent être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liés à l'utilisation.

Des souches de cheminées et gaines pourront s'élever au-dessus des toitures et terrasses à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 1,5 m au-dessus du plus haut faîtage et d'avoir été regroupées, dans toute la mesure du possible. Des exceptions pourront être autorisées dans certains cas (contraintes techniques nécessitant un traitement architectural adapté).

Les dispositions de cet article 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...).

5. Pour les équipements d'intérêt collectif liés aux activités de sports et de loisirs

La hauteur maximale de la construction est portée à 16 mètres en secteur AUeb.

*Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. **Pour les secteurs 1AUeb et 1AUec :**
 - 3.1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
 - 3.2. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
 - 3.3. Dans certains secteurs qui présentent un intérêt particulier en raison des constructions déjà existantes ou de leur site naturel désignés au plan par le libellé "protection spéciale d'architecture ou d'aspect", les projets devront être particulièrement soignés et être en harmonie avec l'environnement.
4. **Pour le secteur 1AUa :**
 - 4.1. Les constructions visibles des voies de circulation devront présenter une architecture soignée. Elles devront être réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisants, entretenues régulièrement (l'emploi d'aggloméré, briques creuses sans enduit est interdit).
 - 4.2. Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage artisanal et commercial, en fonction de l'environnement, et pourront être masquées par des relevés d'acrotères ou contre-bardage.
 - 4.3. Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.
 - 4.4. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
 - 4.5. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
 - 4.6. Aucun stockage (ordures, ferraille, terre, débris) ne sera autorisé sur les lots en bordure de voie.

5. Pour le secteur 1AUta :

- 5.1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- 5.2. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les dispositions de cet article 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...).

Article AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles.

Dans les limites définies aux articles L. 123-1-2 et L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 200 mètres), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

1. Secteurs 1AUeb et 1AUec :**1.1. Pour les constructions à usage d'habitation collective :**

Deux places de stationnement de véhicule par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol.

Un emplacement pour deux roues par logement.

1.2. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Trois places de stationnement de véhicule par logement dont deux extérieures non closes, qu'elles soient couvertes ou non.

Toutefois, pour les lots ou parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 350 m², le nombre de places de stationnement sera de deux dont une extérieure non close, qu'elle soit couverte ou non.

Dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un lotissement ou d'une ZAC, le nombre de places de stationnement de véhicules par lot ou par logement sera de 2 minimum.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupé valant division, il doit être réalisé, en complément du nombre de places issu des règles définies ci-dessus, des places de stationnement à raison d'une place pour 3 lots ou 3 logements. Ces places doivent s'intégrer le long des voies ou sur des espaces indépendants spécialement prévus à cet effet.

1.3. Pour les constructions à usage de commerce, service, artisanat et de bureau :

Une place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.).

Un emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N. créée.

1.4. Pour les établissements industriels :

Il est exigé une place de stationnement de véhicule par 80 m² de la S.H.O.N.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la S.H.O.N. si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Il est de plus exigé un emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N. créée.

1.5. Pour les hôtels et restaurants :

Une place de stationnement de véhicule pour 2 chambres

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

Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

De plus, pour les restaurants uniquement, il sera réalisé un emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N. créée.

1.6. Pour les établissements d'enseignement :

1.6.1. Etablissements du premier degré :

Une place de stationnement de véhicule et trois emplacements pour deux roues par salle de classe créée.

1.6.2. Etablissements du second degré :

Deux places de stationnement de véhicule et six emplacements pour deux roues par salle de classe créée.

1.7. Pour les constructions destinées à d'autres usages : (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacles, culte, bâtiments publics, ...)

Le nombre de places de stationnement de véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Un emplacement pour deux roues par unité de 20 personnes accueillies, sauf pour les hôpitaux où il sera demandé 1 emplacement pour 6 lits créés, et pour les établissements gériatologiques où il sera demandé 1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

2. Secteur 1AUa :**2.1. Pour l'artisanat et l'industrie :**

Il est exigé une place de stationnement par 60 m² de la S.H.O.N. de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la S.H.O.N. si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A l'intérieur de chaque lot il sera exigé, en sus des véhicules de transport de personnes, des espaces à réserver pour le stationnement des camions, autocars ou divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Il est de plus exigé un emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N. créée.

2.2. Pour les hôtels et restaurants :

Une place de stationnement de véhicule par chambre.

Une place de stationnement de véhicule pour 10 m² de salle de restaurant.

Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

De plus, pour les restaurants uniquement, il sera réalisé un emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N. créée.

2.3. Pour les bureaux :

Une place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de S.H.O.N.

Un emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N. créée.

2.4. Pour les commerces et services :

Une surface affectée au stationnement de véhicule au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement.

Un emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N. créée.

3. Secteur 1AUta :**3.1. Pour les hôtels :**

Une place de stationnement de véhicule par chambre.

3.2. Pour les restaurants :

Trois places de stationnement de véhicule pour 10 m² de salle de restaurant, ainsi qu'un emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N. créée.

3.3. Pour les terrains de camping :

Le stationnement des véhicules destinés aux visiteurs et aux personnels du terrain de camping devra répondre au besoin et se fera sur la propriété.

Un emplacement pour deux roues par unité de 20 personnes accueillies.

3.4. Pour les installations de loisirs :

Le stationnement de véhicule, sera fonction des nécessités d'accueil.

Un emplacement pour deux roues par unité de 20 personnes accueillies.

4. Modalités d'application :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.

- 4.1. Pour les secteurs 1AUeb, 1AUec et 1AUta, en cas d'impossibilité 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 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 4.2. Pour les secteurs 1AUeb, 1AUec et 1AUa, dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
- 4.3. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.
- 4.4. Dans les secteurs 1AUeb et 1AUec et pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division d'un lotissement ou d'une ZAC, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur une autre parcelle que celle de la construction dans les limites définies aux articles L. 123-1-2 et L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 200 mètres), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

Les dispositions de cet article 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...).

Article AU 13 - Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations**1. Secteurs 1AUeb et 1AUec :**

- 1.1 Les constructeurs devront réaliser des espaces libres paysagers. Ils seront à dominante végétale et doivent être aménagés. Leur surface minimale sera de 20 % par rapport à la surface de la parcelle.
Les espaces libres non couverts par les constructions seront plantés à raison d'1 arbre par tranche même incomplète de 200 m² de terrain libre.
- 1.2 Toute opération d'une superficie supérieure à 5 000 m² devra comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins :
- 500 m² d'un seul tenant pour les opérations d'une superficie comprise entre 5 000 et 10 000 m².
 - 1 000 m² d'un seul tenant pour les opérations d'une superficie supérieure à 10 000 m².
- 1.3 Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m², qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- 1.4 Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VI du règlement.

2. Secteur 1AUa :

- 2.1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface de la parcelle. Ceux-ci pourront être confortés par des plantations en alignement.
- 2.2. Sur les lots situés en bordure de voie, les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces verts à concurrence de 20 % de la surface parcellaire.
Les espaces plantés seront localisés principalement en bordure des clôtures mitoyennes séparatives de façon à recréer une trame bocagère régulière perpendiculaire à la voie.
Les surfaces non construites devront être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain.
- 2.3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- 2.4. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VI du règlement.

3. Secteur 1AUta :

- 3.1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface de la parcelle.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

- 3.2. Toute opération d'une superficie supérieure à un hectare devra comporter 10% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.
- 3.3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m², qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- 3.4. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VI du règlement.

Les dispositions de cet article 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...).

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

Article AU 14

1. Secteurs 1AUeb, 1AUec et 1AUa :

- 1.1. Les valeurs du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) sont indiquées au plan pour chaque secteur selon le tableau ci-après :

SECTEUR	1AUeb	1AUec	1AUa* (1)
Valeur du C.O.S.	0,8	0,6	0,8

(1) La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) autorisée pour les logements de fonction visés à l'article AU 2 paragraphe 2.1 ne devra pas dépasser 100 m².

- 1.2. Le C.O.S. ne s'applique pas lorsque le projet ou une partie du projet constitue la mise aux normes minimales d'habitabilité d'une habitation préexistante (en cas d'absence et pour la création de toilettes, salle d'eau ou cuisine).
- 1.3. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être admis que la Surface Hors Œuvre Nette maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé au 1. ci-dessus, sous réserve que la S.H.O.N. de l'opération d'ensemble ou du lotissement, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti, n'excède pas ce pourcentage.

2. Secteur 1AUta :

Néant.

Les dispositions de cet article 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...).