

ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine comprenant les centres traditionnels des agglomérations de Plérin-centre, St Laurent de la Mer, Le Légué, Sous la Tour, Les Rosaires. Le développement des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat spécialisé, etc...) ainsi que le logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant et de l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme qui exige que l'extension de l'urbanisation soit justifiée et limitée dans les espaces proches du rivage.

Elle comprend trois zones qui ont des objectifs réglementaires différents relatifs aux formes urbaines qui les composent :

- **Les zones UAa** (centre de Plérin-centre et partie ouest du Légué) : ce sont les zones les plus centrales et les plus denses composées essentiellement de maisons ou d'immeubles de ville. Le bâti y est proche de la voie, structurant l'espace public.
- **Les zones UAb** : ce sont les zones centrales des agglomérations qui se trouvent dans les espaces proches du rivage (Les Rosaires, St Laurent, Sous la Tour) ou bien les zones agglomérées moins denses que pour les zones UAa (parties centrale et Est du Légué). Le tissu urbain est plus hétérogène, souvent moins dense avec des constructions moins hautes que pour les zones UAa.
- **La zone UAc** : elle correspond à la zone centrale des Rosaires en front de mer. La réglementation diffère sur les hauteurs maximales autorisées.

Les zones UAa, UAb et UAc des Rosaires, de Sous la Tour et du Légué sont pour tout ou partie concernées par le risque de submersion. Ces secteurs sont dotés d'un **indice s** qui fait référence à l'article 13 des dispositions générales.

Une partie de la zone UAb du Légué est considérée comme un secteur patrimonial, elle est donc dotée d'un article 11 spécifique.

Rappel : Toute opération groupée de **8 logements ou plus** à usage d'habitation, en résidences principale ou secondaires ou locatives, devra comprendre au minimum 25 % de logements sociaux (article 8 des dispositions générales).

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

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : **Rappels** :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

1.2 : **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes et l'implantation de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) et d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2 ;

Le changement de destination en habitat des commerces implantés le long des rues repérées à ce titre sur le document graphique. Cette disposition concerne les 4 principales rues commerçantes de Plérin : rue du commerce pour Plérin-centre, quai Gabriel Péri et place de la Résistance pour le Légué, Butte du Port Horel, place du Président Kennedy et Rue Surcouf à St Laurent, et rue de la Tour à la Ville-Gillette.

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

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- L'installation des antennes relais de téléphonie, dont l'implantation devra être justifiée et réalisée de préférence sur le domaine public, sauf impossibilité pour des raisons techniques.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès minimum de 2,5 m de large sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre d'assurer la défense incendie, et être configurées pour prendre en compte la circulation des piétons et des cyclistes.

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

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

4.2.2. - Eaux pluviales :

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

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

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune. Les eaux pluviales ne devront en aucun cas être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

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

- ce rejet n'excédera pas le débit défini dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

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

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

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

4.4. Desserte par les réseaux de télécommunication :

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1. Règles générales :

En zones UAa et UAb

A défaut d'indications graphiques les constructions s'implanteront à **l'alignement des voies ou espaces publics**, afin de ne pas rompre l'harmonie du front de rue. Toutefois, une marge de recul pourra être imposée à l'occasion de la délivrance des autorisations d'utiliser ou d'occuper le sol, de manière à ne pas porter atteinte à l'homogénéité des ensembles bâtis.

En zones UAc :

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, au moins 75% du nu des façades de constructions devront s'implanter à l'alignement. Le reste de la façade s'implantera en retrait d'au moins 1 m.

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

- Les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement sous réserve d'une bonne intégration.

- Les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas aux **installations et équipements liés aux services publics** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication) **ou d'intérêt collectif**.

- Les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas aux **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, qui peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.
- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent. La réalisation d'un **pan coupé** pourra être imposée pour des raisons de sécurité routière.
- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.
- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas les règles d'implantation définies au point 6.1 pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de **travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**. Ce régime dérogatoire doit toutefois respecter la réglementation « accessibilité PMR » de la chaussée.

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

7.1- Règles générales :

En zones UAa, UAb et UAc :

Les constructions doivent s'implanter **sur au moins une des limites séparatives latérales**.

Dans certains cas, pour ne pas porter atteinte à l'homogénéité des ensembles bâtis dans lesquels ils s'insèrent, la jonction des 2 limites séparatives pourra être imposée.

Lorsque les parcelles présentent un linéaire sur voie **supérieur à 15 m**, en zone UAc, les constructions ne pourront s'implanter sur les deux limites séparatives.

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

En zone UAb repérée au titre l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme :

Lorsque les parcelles présentent un linéaire sur voie **inférieur à 10 m**, les constructions seront implantées d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque les parcelles présentent un linéaire sur voie **supérieur à 10 m**, **les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales**.

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

Pour l'ensemble des zones UA, si les façades comportent des baies éclairant des pièces principales ou la cuisine, la distance de toute vue du bâtiment à la limite séparative qui lui fait

face, doit être supérieure ou égale à la hauteur, par rapport à cette même limite, de tous points du châssis permettant cette vue.

7.2. Dispositions alternatives :

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

- **Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

- Les constructions des annexes sont autorisées dans une bande de 3 m par rapport à la limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas un volume délimité par un plan à 45° à compter d'une hauteur de 3 m à la verticale de la limite séparative.

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

Article non réglementé

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur maximale :

Définition d'un gabarit

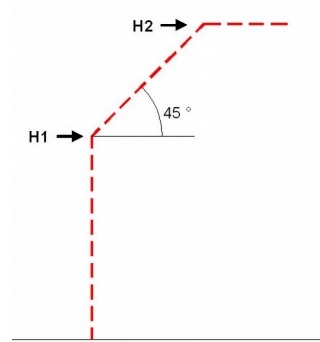
La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

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

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

Ces hauteurs s'appliquent sur les secteurs suivants :

Secteur	UAa	UAb	UAc
Hauteur maximale H1	12 m	9 m	9 m
Hauteur maximale H2	17 m	14 m	14 m



*Illustration du principe d'application
des hauteurs maximales*

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

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

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

10.3 - Annexes : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas 6 m.

10.4 - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liées aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication).

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

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLÔTURES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

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

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

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Pour les clôtures sont interdits l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...)

Pour les constructions sont interdits tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc... Les matériaux durables seront privilégiés.

11.2 - Principes particuliers selon les zones :

11.2.1 En zones UAa, UAb et UAc :

11.2.1.1 - Toitures :

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

11.2.1.2 - Façades et pignons :

- Les couleurs et la nature des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les projets de façade sur rue devront faire apparaître les bâtiments existants sur la ou les mitoyennetés.
- L'utilisation de structures et matériaux non traditionnels est autorisée.
- Les constructions de bâtiments annexes doivent s'harmoniser en couleur et matériaux avec l'architecture de la construction principale.
- Le dispositif destiné à abriter les poubelles devra être prévu soit en bordure de clôture, soit accolé au bâtiment existant. Dans tous les cas, son traitement devra être en harmonie avec les matériaux utilisés pour la construction du bâtiment principal ou de la clôture.
- Les bâtiments annexes pourront utiliser le bois qui devra être de préférence d'aspect sombre et bardés verticalement.

11.2.1.3 - Menuiseries

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

11.2.2 En zone UAb repérée au titre l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme :

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

11.2.2.1 - Toitures :

Les toitures devront être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue. Les tuiles rouges ou autres matériaux de couverture rouge sont proscrits.

Les toitures seront à deux versants principaux. La pente de toiture des volumes principaux sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 40° et 50° pour le volume principal). La pente des volumes secondaires pourra être inférieure à celle du corps principal.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

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

Des toitures-terrasses seront autorisées pour assurer la transition entre 2 volumes de toiture traditionnelle, pour assurer l'étanchéité des balcons et loggias, pour des bâtiments annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur. Ces toitures-terrasses y compris annexes ne devront pas représenter en projection verticale plus de 30 % de l'emprise au sol des constructions.

11.2.2.2 - Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes en ville.

Le bois est autorisé dans la limite d'1/3 des façades (lattes verticales, peintes ou aspect vieillissement naturel « gris châtaignier »).

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

11.2.2.3 - Menuiseries

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

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale.

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

Sont interdits :

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

11.3- Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués en béton sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,40 m de hauteur et seront partiellement enterrées.

- Clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale : les clôtures devront être constituées par :

- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m.
- exceptionnellement, en fonction du contexte existant : un mur en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 1,00 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- les murs de moellons existants pourront être restaurés à l'identique.
- dans certains cas, et suivant le contexte urbanistique existant, la construction de murs de moellons d'une hauteur supérieure à 2 m pourra être autorisée.
- un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant un pourcentage de 30 % de moellons, dans la zone UAc du quartier des Rosaires. La hauteur des murs sera fixée par rapport au niveau de référence du domaine public.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées ou de grillages.

- Clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction :

En dehors des marges de recul, elles ne pourront excéder 1,80 m de hauteur sauf pour les haies vives (2 mètres). En cas de dénivelé avec le terrain mitoyen, le calcul de la hauteur se fera par rapport au terrain le plus bas. L'utilisation de plaques de béton préfabriquées n'est autorisée qu'en soubassement, à condition que le soubassement n'excède pas 0,40 m de hauteur hors-sol.

Les claustras et panneaux bois sont autorisés.

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

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

11.6. Constructions légères :

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les abris de jardin métalliques sont interdits.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

	Stationnement automobile	Stationnement des deux roues
Pour les logements collectifs	Aucun emplacement ne sera exigé pour les terrains situés dans le secteur patrimonial repéré, au titre de la loi Paysage, dans le quartier ancien du Légué	1 emplacement par logement créé.
Pour les logements individuels :	Deux places de stationnement par logement.	
Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :	Une place de stationnement par tranche complète de 25 m² de surface de plancher de l'immeuble . En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.	1 emplacement par tranche <u>complète</u> de 150 m² de surface de plancher créée. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.
Pour les constructions à usage artisanal	Une place de stationnement par tranche complète de 80m² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m ² de surface de plancher des parties de la construction utilisées	Aucun emplacement n'est exigé.

	<p>comme dépôt.</p> <p>A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.</p>	
Pour les commerces	aucun emplacement n'est exigé.	
Pour les Hôtels et restaurants	Une place par chambres et une place pour 20 m ² de salle de restaurant	
Pour les établissements d'enseignement	<p>Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré.</p> <p>Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.</p> <p>Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.</p>	<p>a. Equipements et établissements du premier degré : 3 emplacements par salle de classe créée.</p> <p>b. Equipements et établissements du second degré : 6 emplacements par salle de classe créée.</p> <p>c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 2 emplacements par tranche <u>complète</u> de 80 m² de surface de plancher exclusivement créée.</p>
Constructions destinées à d'autres usages.	<p>Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.</p> <p>Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.</p> <p>Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.</p>	<p>- Equipements hospitaliers : 1 emplacement pour 6 lits créés.</p> <p>- Equipements gérontologiques : 1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.</p> <p>- Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc. :</p> <p>a. Equipements de capacité d'accueil <ou= à 500 personnes : 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies.</p> <p>b. Equipements de capacité d'accueil > à 500 personnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies pour les 500 premières, ▪ 1 emplacement par unité de 100 personnes accueillies au-delà.

Modalités d'application pour les automobiles.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

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

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

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

Modalités d'application pour les deux roues

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

- Pour les logements collectifs, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

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

13.2 - Espaces verts - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 alinéa du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

Les aires de stationnement seront arborées y compris par des plantations en jardinières.

13.3 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitation**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront **10 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les toitures végétalisées extensives (substrat d'au moins 15 cm d'épaisseur) pourront être incluse dans ce pourcentage.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

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

Article non réglementé.