

SECTEUR Ua

CARACTERE DU SECTEUR Ua

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Le secteur Ua comprend un sous-secteur Ua1 correspondant aux séquences de maisons de faubourg aux franges du quartier Moutel-Corderie-Pasteur. Les hauteurs maximales sont réduites sur ce sous-secteur en cohérence avec la volonté de préserver les identités d'entrée de ville depuis le boulevard Pasteur, l'avenue Francis Robert ou encore les voies ferrées.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Ua - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les nouvelles constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

Sur les linéaires de protection des vitrines, situées en RdC et repérés aux documents graphiques (légendés vert), les changements de destination des locaux situés au RdC vers l'habitation sont interdits.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir ; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

Ua - ARTICLE 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. CONDITIONS RELATIVES A DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont autorisés :

- les constructions destinées à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de vente déjà en place,
- les installations classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

2.2. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m² ;
- soit portant sur une unité foncière de 4 000 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé (28 avril 2014) ;

il doit être réalisé au minimum 30 % de logements aidés bénéficiant du concours de l'Etat.

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

2.3. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

2.4. CONDITIONS RELATIVES AUX VITRINES :

Sur les linéaires de protection des vitrines (légendés vert) situées en RdC et repérés aux documents graphiques, les vitrines doivent être préservées.

Pour les travaux de modifications des vitrines sans changement de destination, et les travaux de modifications des vitrines liés aux changements de destination admis, ceux-ci sont autorisés à condition que l'aménagement des locaux permette un retour ultérieur aisé à une destination commerciale. A cet effet, il sera tenu compte de la disposition des accès (accès direct au local depuis la rue), de l'organisation de la distribution intérieure, des éléments structurels de l'immeuble (murs porteurs), et de l'implantation des coffrets techniques. Ces dispositions s'appliquent sur les linéaires de protection des vitrines repérées aux documents graphiques (légendés vert), et sur les linéaires propices aux activités urbaines repérées aux documents graphiques (légendés violet).

En cas d'opération de renouvellement urbain (démolition / reconstruction), une vitrine devra être prévue en RdC de la nouvelle construction sur un linéaire au moins équivalent à la vitrine pré existante.

Ua - ARTICLE 3**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1. DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ou par une voie de desserte ou un passage carrossable en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2. ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

3.3. VOIES NOUVELLES

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Ua - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif, dispositif autonome en cas d'absence de réseau collectif, voir ci-dessous).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4. 3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

PRINCIPE GENERAL

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

4.4. ELECTRICITE

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

Dans les projets d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

4.5. RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans le cas de projets d'ensemble, à l'intérieur des lotissements et des opérations groupées, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

Ua - ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Ua - ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme) ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement. Une construction annexe telle qu'un garage qui ne serait pas inclus dans le volume général de la construction principale et qui serait implantée à l'alignement ne peut se substituer à l'obligation d'implantation à l'alignement de la construction principale.

Des décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, sont autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci.

6.5. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations autre que l'alignement sont autorisées dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement (raccordement satisfaisant avec l'existant, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches, constructions annexes, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant ;
- lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées sur chacune des voies de façon à respecter l'alignement de fait défini par les constructions existantes,
- lorsque la construction est implantée sur un terrain entre deux voies, la construction doit être implantée à l'alignement de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; sauf exception justifiée par le caractère particulier de celle-ci, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à l'autre rue ;
- lorsque la configuration du terrain d'assiette de la construction impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain a une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en recul de l'alignement ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Des implantations autres que l'alignement peuvent être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un recul suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houppier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

6.6. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

6.7. SECTEUR REPUBLIQUE

Dans l'îlot délimité par la rue du Collège, la rue Huchon et l'impasse du Pontreau, une zone d'implantation obligatoire des constructions principales est définie aux documents graphiques du règlement. Pour les terrains concernés, les constructions principales et leurs extensions doivent s'implanter dans la zone d'implantation obligatoire des constructions principales. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

Ua - ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

7.2. IMPLANTATION SUR UNE PROFONDEUR DE 20 METRES (BANDE PRINCIPALE)

La bande principale est mesurée à partir de l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 2 mètres.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des fonds de terrain doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2 mètres.

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,50 mètres.

7.3. IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 20 M (BANDE SECONDAIRE)

La bande secondaire est mesurée à partir de l'alignement.

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,50 mètres.

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- indépendamment de la hauteur de la construction, l'attique pourra être implanté soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit de balcons, des dispositions différentes sont permises dans le respect du Code Civil ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos. Dans ce cas, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Des implantations différentes peuvent aussi être admises lorsqu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur un arbre de haut jet ou un ensemble paysager de qualité existants ; un retrait suffisant sera imposé, à minima équivalent à l'emprise du houpplier, lorsqu'il s'agit d'élément de paysage protégé identifié au présent règlement.

Ua - ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

Ua - ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

Ua - ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

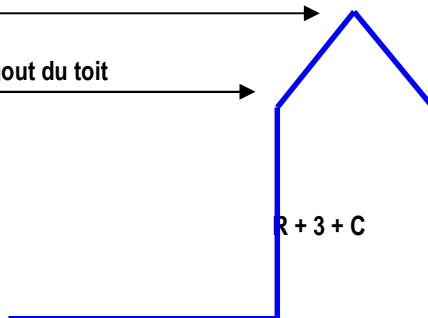
10.1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes

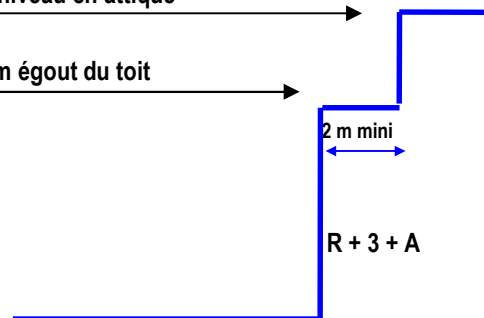
Faîtage

11 m égout du toit

 $R + 3 + C$ **Cas de création d'une terrasse en toiture**

Un niveau en attique

11 m égout du toit



2 m mini

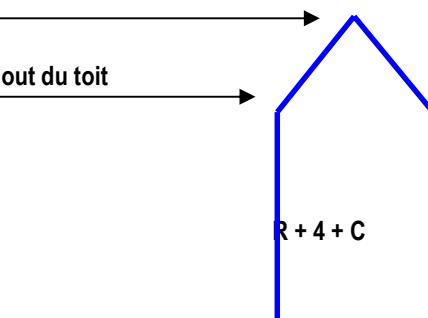
 $R + 3 + A$ **10.2. SECTEUR DE LA GARE**

Dans les îlots à vocation dominante de bureaux ou d'équipements définis aux orientations d'aménagement et de programmation du quartier de la gare (OAP n°4), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes

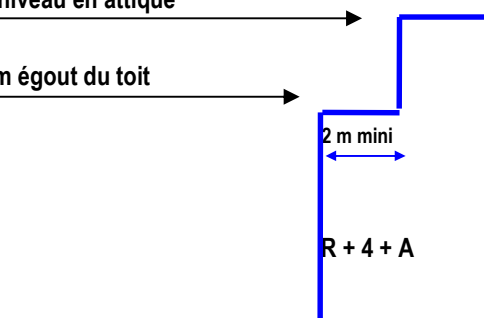
Faîtage

15 m égout du toit

 $R + 4 + C$ **Cas de création d'une terrasse en toiture**

Un niveau en attique

15 m égout du toit



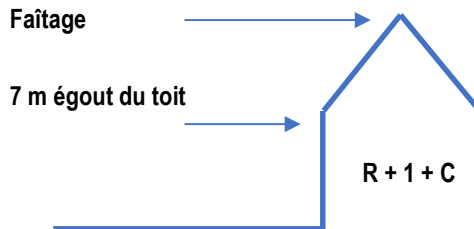
2 m mini

 $R + 4 + A$

10.3 SOUS-SECTEUR UA1

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Toiture à deux pentes dans une cohérence avec le tissu de faubourg à préserver



Ua - ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

11.1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

11.2 - ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

11.3. FAÇADES ET PIGNONS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements doit être choisie de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

11.4. TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à versants, de pente comprise entre 40° et 60°, et doivent être recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent. Des adaptations peuvent être admises dans le cas de réfection de toitures existantes ou de surélévation, ou encore dans le cas d'extensions ou d'annexes non visibles depuis l'espace public.

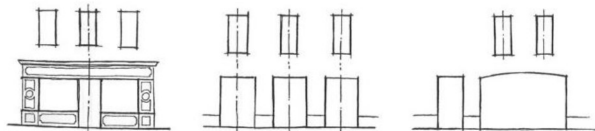
Des toitures terrasses, ou réalisées avec des matériaux contemporains sur des pentes plus faibles, peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- volumes de liaison entre deux constructions,
- extensions arrière du bâti existant,
- volumes non visibles depuis l'espace public,
- afin de permettre un projet innovant (parti architectural affirmé, recherche de qualité environnementale, mise en œuvre de dispositifs énergétiques prévus à l'article 11.7).

Hors secteur de Monuments Historiques, les toitures en tuile sont autorisées pour l'extension ou l'annexe d'un bâtiment existant déjà couvert en tuile.

11.5. VITRINES

Les vitrines présentes en RdC des façades doivent être préservées. Les travaux d'aménagement et de réfection des vitrines doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en respectant l'équilibre général et la composition de la façade de l'immeuble.



11.6. ANNEXES

REGLES GENERALES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, pourront être réalisés :

- soit dans des matériaux similaires à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

Dans tous les cas, le choix des matériaux doit garantir un aspect satisfaisant dans le temps et respectueux de l'environnement urbain du quartier. Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des annexes, que celles-ci soient visibles ou non depuis l'espace public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, et non visibles depuis l'espace public, la tuile canal, ou d'autres matériaux d'aspect équivalent, pourront être autorisés pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.7. DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

11.8. CLOTURES

Par sa position au premier plan, la clôture bordant la rue participe largement à la qualité du paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Un traitement soigné s'impose. Ainsi, la clôture doit présenter un aspect qualitatif qui se traduira par :

- une simplicité d'ensemble,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- le respect du contexte environnant

Des fiches conseils pour la réalisation des clôtures sont consultables sur le site internet de la Ville : [www.ancenis-saint-gereon.fr/rubrique Cadre de Vie / Urbanisme / Fiches conseils pour les particuliers](http://www.ancenis-saint-gereon.fr/rubrique%20Cadre%20de%20Vie%20Urbanisme%20Fiches%20conseils%20pour%20les%20particuliers)

REGLES GENERALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos l'article 8 des Dispositions Générales.

Les murs en pierres apparentes de qualité existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition.

Les clôtures doivent respecter les boisements linéaires et les arbres de haute tige existants. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

Sont interdits : les poteaux et palplanches de béton, les panneaux de brandes, les paves vues et filets en toile et en plastique, les canisses, les grillages en panneaux rigides et tout type de dispositif non pérenne.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent en aucun cas rester bruts (parpaings, briques ...).

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Ua 6 doivent être constituées par un mur bahut :

- soit en maçonnerie enduite,
- soit en pierres apparentes,

avec un minimum de 1.20 mètre, surmonté éventuellement d'une grille, l'ensemble n'excédant pas une hauteur maximum de 2 mètres, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur n'excédera pas celle du mur existant. A l'alignement la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.

Les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes,
- soit par une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage,

l'ensemble de la clôture n'excédant pas une hauteur maximum de 2 mètres.

11.8. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

Ua - ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet dans les conditions prévues à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

12.2. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies à l'article 12.1 des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima :

constructions à destination d'habitation :

- Dans le cas de construction neuve ou du changement de destination d'une construction en logement : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, et un maximum de 3 places par logement ;
- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt de l'état, il est exigé 0.8 places par logement.
- Dans le cas de programme d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher :

- au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
- il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements. Ces places pourront également être réalisées en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare d'Ancenis.
- En cas de suppression de garage ou de place de stationnement, il est exigé la création d'au moins une nouvelle place de stationnement par tranche de 20 m² de garage ou de place de stationnement supprimée

constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour deux chambres ;
- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface utile de salle de restaurant ;

constructions à destination de bureaux et d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ;

constructions destinées au commerce de plus de 150 m² de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher ;

constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher ;

constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif : absence d'objectif chiffré

Pour des programmes spécifiques (habitat participatif, habitat seniors...), le nombre de places peut être réduit s'il est possible de mutualiser le stationnement entre plusieurs occupations, en tenant également compte de la localisation et de l'offre de stationnement environnante. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins particuliers et justifiés de la construction ou de l'installation, et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

constructions nouvelles de logements collectifs :

- un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,75 m² par logement. Pour le stationnement des cycles motorisés, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire, d'une superficie minima de 3,5 m², pour 10 logements.

constructions à destination de bureaux et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.

constructions destinées au commerce de plus de 150 m² de surface de vente :

- une aire de stationnement couverte doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 60 m² de surface de plancher.

Ua - ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes sur l'assiette du projet.

La valeur équivalente sera déterminée à l'appui du barème des arbres - décliné dans les dispositions générales du présent règlement – qui permet de déterminer la valeur des nouvelles plantations à partir de la qualification de la plantation à remplacer, sur la base de quatre critères.

La compensation en dehors de l'assiette du projet pourra être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante sise sur un terrain dont les caractéristiques ne garantiraient pas une surface au sol suffisante pour garantir de bonnes conditions au développement d'un arbre de haute tige.

- Dans le cas où le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP où la compensation pourrait prendre place sur une autre espace et contribuerait à la qualification paysagère d'autres interventions (aménagement d'espaces publics, autres projets).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

13.2. ÉLEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

13.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

Ua - ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé