

ZAC DES FOUGERAIS

Commune de Saint Malo

Dossier de mise en compatibilité du PLU

V.3-REGLEMENT **PLAN DE MASSE** **UM20**

9ème mise à jour du P.L.U du 25 février 2020

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE PLAN DE MASSE UM20**DISPOSITIONS GENERALES****1) - Dispositions applicables au zones urbaines****1 - 1) Zone UZA**

La zone UZA correspond à une zone d'activités telle que définie au règlement d'urbanisme ci-après.

1 - 2) Zone UEM

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, de densité faible, compatible avec l'habitat, pouvant comporter, des services, des bureaux, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

2) - Disposition applicables aux zones naturelles**2 - 1) Zone NPp**

La zone NPp correspond au secteur naturel du Hameau de Saint-Étienne. Elle a vocation à assurer une protection du hameau.

3) - Lexique

Les définitions qui suivent sont celles prises en considération par le présent règlement pour son application.

Annexe :

Construction secondaire accolée ou non à la construction principale. Les serres n'en font pas partie.

Appentis :

Construction secondaire accolée à la construction principale. Les vérandas de moins de 20m² en font partie, au-delà il s'agit d'une extension.

Extension :

Construction accolée à la construction principale et de superficie supérieure à 20 m². Les vérandas de plus de 20m² en font partie, en dessous il s'agit d'un appentis.

Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

Espace libre :

Surface de terrain non occupée par les constructions ou les aménagements. Elle peut être assimilée aux surfaces non imperméabilisées.

Hauteur des constructions :

La hauteur fixée à l'article 10 du règlement particulier est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

La règle générale consiste à prendre la mesure du sol naturel ou antérieur au centre de gravité de la plateforme (par ex : croisement des diagonales dans le cas d'un plan quadrilatère).

Si plusieurs volumes du bâtiment ont des niveaux de RDC fini différents, la règle s'appliquera alors à chaque volume pris indépendamment.

Matériaux dominants :

Les matériaux dominants occupent au moins 25 % des surfaces non vitrées d'une façade.

Pignon :

Partie supérieure, en général triangulaire, d'un mur de bâtiment, parallèle aux fermes et portant les versants du toit. Face latérale d'un bâtiment, sans ouvertures importantes.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I - 1) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA

Caractère de la zone UZA

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique qui répond aux dispositions des articles L.151-27 et L.151-42 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire des plans de détails comprenant la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts

La zone UZA est une zone où doivent trouver place les activités et les équipements publics qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent trouver place au sein de ces dernières.

Elles est divisée en deux sous secteurs UZA 1 et UZA 2 pour les articles 10 et 11.

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

ARTICLE UZA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- 1) Toutes les constructions, sauf celles visées à l'article UZA§2
- 2) Les terrains de camping et de stationnement des caravanes.
- 3) Dans les zones riveraines des habitations, les activités dont les nuisances pourraient être incompatibles avec l'affectation dominante de la zone riveraine. Seront en particulier interdits certains types d'établissements, s'ils sont de nature à apporter des nuisances permanentes et/ou reconnues aux autres activités et aux riverains.
- 4) Les implantations commerciales d'une surface supérieure à 1 000 m² soumise à aménagement commercial. Cette règle ne s'applique pas :
 - A la vente de la production industrielle ou artisanale provenant du site
 - Au commerce et à la réparation automobile
 - Aux professions libérales

**ARTICLE UZA-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A
CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les activités industrielles, artisanales et de production, plateformes logistiques, activités de transport, activités de services, commerce de gros, activités de BTP, commerce et réparation automobile.

Sont notamment admis :

- 1) L'amélioration du confort et la mise aux normes des logements existants,
- 2) Les commerces à condition qu'il s'agisse de commerces de gros non soumis à l'autorisation de la CDAC, de vente de détail de la production ainsi que les commerces liés à l'activité artisanale ou industrielle propre des entreprises,
- 3) Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable, ...) sont autorisés.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UZA-3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte de la topographie, de la nature des voies et des trafics qu'elles supportent, du type de trafic engendré par la construction.

L'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain doit être effectuée sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme, rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UZA-4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II Assainissement

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves.

Les Eaux Pluviales seront évacuées selon des prescriptions particulières liées à la situation du bâtiment et/ou de l'ouvrage à construire (surface, imperméabilisation, zone inondable...) et des contraintes d'infrastructure.

Les prescriptions pourront être :

- Infiltration à la parcelle
- Ecoulement superficiel
- Raccordement au fossé
- Raccordement au réseau pluvial.

En cas de dépassement des mesures compensatoires pourront être réalisées sur la parcelle.

Une imperméabilisation maximale de 80% du terrain est autorisée. Ainsi, 20 % de l'emprise du terrain devrait être aménagée de manière perméable. Les sols végétalisés, les places de stationnement végétalisés, même s'ils servent à la circulation, au stationnement ou à la couverture des bâtiments sont considérés comme des éléments perméables.

Des possibilités de dépassement sont possibles si des mesures compensatoires sont adoptées.

Elles consistent en la réalisation d'ouvrages de régulation permettant de tamponner cette différence. Les éléments de calcul sont : une pluie vicennale soit environ 480 m³/ha imperméabilisé supplémentaire avec un débit de 2 l/s/ha.

Il sera positionné un débourbeur-séparateur sur chaque lot susceptible de générer une pollution avant le rejet sur le réseau de collecte tels que plus de 10 places de stationnement, une aire de lavage ou de distribution d'hydrocarbure, une zone de stockage non couverte....

Chaque dispositif devra permettre d'obtenir, en sortie, une teneur en hydrocarbures totaux ne dépassant pas 5 mg/l.

III Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains.

ARTICLE UZA-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UZA-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sur rue seront implantées par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées :

- Soit à l'alignement.
- Soit à une distance minimum de 5 mètres

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices techniques pour lesquels des implantations différentes pourront être imposées..

ARTICLE UZA-7 - IMPLANTATIONS CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter sur la ou les limite(s) séparatives.

En cas de retrait par rapport à la ou les limite(s) séparative(s), un recul minimal des constructions de 3 mètres par rapport à la ou les limite(s) séparative(s) sera respecté.

ARTICLE UZA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UZA-9 - EMPRISE AU SOL

Minimum 12,5 % dans le respect des autres prescriptions du règlement applicables à la zone.

ARTICLE UZA-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel dans les conditions précisées au paragraphe définitions des dispositions générales.

Hauteur maximale des constructions

Les constructions respecteront les caractéristiques suivantes :

- La cote altimétrique maximale de tout point des constructions est fixée à 53.00 m NGF
- Une tolérance de 1,00 m est admise pour les dispositifs techniques type cheminées, pylônes, réservoirs d'eau potable ou aérateurs, et assimilables.
- des exceptions aux limites de hauteur peuvent être accordées pour des bâtiments d'usage de service dont la hauteur est imposée par destination et sous réserve d'intégration architecturale soignée.

A l'intérieur des couloirs des lignes électriques figurées au document « plan des servitudes » la hauteur des projets de construction, surélévation ou modification seront soumis à l'autorité compétente pour vérifier leur conformité aux obligations de sécurité.

ARTICLE UZA-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, CLOTURES, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES**Rappel**

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.

Toitures**A) En secteur UZA 1 :**

- Pour les bâtiments tertiaires : le couverture des constructions doit être réalisé par :
 - Une toiture à double pente de 35° de teinte sombre (ardoise, zinc, bac acier s'apparentant à une toiture zinc) ; des panneaux solaires ainsi que des éléments verriers peuvent y être intégrés.
 - Une toiture terrasse sera autorisée dans l'un au moins des cas suivants :
 - si celle-ci, inférieure à 20 m², assure un raccordement entre différents volumes principaux du bâtiment,;
 - si celle-ci, inférieure à 20 m², est accessible,
- Pour les bâtiments de production ou de stockage seront autorisées :
 - Les double-pentes simples ou en séries, dès lors qu'elles sont supérieures à 25°

B) en secteur UAZ 2 :

- Pour les bâtiments tertiaires : le couverture des constructions doit être réalisé par :
 - Une toiture à double pente de 35° de teinte sombre (ardoise, zinc, bac acier s'apparentant à une toiture zinc) ; des panneaux solaires ainsi que des éléments verriers peuvent y être intégrés.
 - Pour les bâtiments de production ou de stockage seront autorisées les double-pentes visibles, dès lors qu'elles sont supérieures à 25°

Matériaux et couleurs

Les façades sur l'ensemble des constructions seront composées de 3 matériaux dominants au maximum.

L'ensemble sera majoritairement de teinte sombre et non réfléchissante.

Le bois peut être associé à l'acier (tôle plane et non nervurée, claire-voie, ventelles ...) la pierre ou le béton brut et des éléments verriers.

De façon ponctuelle, des couleurs de tonalité moyenne à claire, en excluant les couleurs vives ou trop saturées pourront être autorisées par aplats ou volumes entiers pour souligner un élément particulier, tel que l'accueil par exemple, à l'exclusion des menuiseries extérieurs, cornières et détails de modénatures.

Constructions secondaires

La construction d'annexes, telles qu'abris, remises, réalisées avec des moyens de fortune est interdite.

Les bâtiments annexes, les extensions et appentis devront recevoir en parement(s) dominant(s) un rappel d'un ou plusieurs des parements dominants utilisés sur la construction principale édifiée.

Clôtures, retrait de l'alignement et limites latérales

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront conformes aux règles suivantes :

a) - En bordure des voies :

- La clôture sera composée d'un grillage à mailles carrées d'une hauteur maximum de 2 mètres, accompagnée d'une haie végétale.

b) En limite séparative :

- Les clôtures seront constituées d'un grillage souple ou à mailles carrées doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- D'autres solutions pourront être acceptées si elles s'avèrent nécessaires pour des raisons de sécurité.

c) En limite d'espace agricole :

- Une simple clôture de type grillage à mouton doublée d'une haie pourra suffire

Eléments techniques

Tout élément technique (postes électriques et de gaz, climatisation, aéroréfrigérants, ...) sera :

- Soit accolé ou intégré à une construction, auquel cas il présentera une continuité de matériaux de revêtements, toiture et ouvertures.

- Soit intégralement intégré au volume du bâtiment s'il est installé en toiture
- soit construit sur un emplacement dissimulé des regards et masqué, en ce cas sa hauteur hors sol ne peut excéder 2,50 m.

Dispositifs énergétiques

Les dispositifs visant l'efficacité énergétique des constructions devront être parfaitement intégrés aux constructions et, s'ils sont visibles, participer pleinement à sa composition architecturale (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, éléments de protection solaire,...).

Aires de stockage, de livraison et de stationnement

Les aires de stockages extérieurs de matériaux ou de produits de fabrication et les aires de livraison ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Elles seront fermées sur leurs côtés par une enceinte opaque. Cette enceinte sera, soit un élément architectural dans le prolongement du bâti avec un traitement identique, soit un mur, soit un ensemble de plantations de masquage (haie bocagère, ...) décrit à l'article UZA 13.

Le stockage des déchets, s'il n'est pas situé à l'intérieur des bâtiments, devra être réalisé dans un espace clos d'une hauteur de 2 m traité par des matériaux de teinte sombre ou par une clôture végétale.

ARTICLE UZA-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

L'accès à chaque place de stationnement devra être assuré sur l'unité foncière, en dehors du Domaine Public.

Le nombre de places à réaliser sera apprécié sur la base minimale des règles suivantes :

1 - Construction des locaux à usage industriel ou artisanal

Une place de stationnement par 60m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 100m².

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

Sur chaque propriété seront réservés les dégagements nécessaires à ce que toute manœuvre soit effectuée en dehors des voies publiques.

2 - Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

Une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher de l'immeuble, plus une place banalisée par tranche de 150m² de surface de plancher.

3 – Commerces de gros et commerces d'usine

Pour les commerces d'au moins 100 m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) : une place pour 100m² de plancher à usage commercial au-delà de 100m².

ARTICLE UZA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dispositions générales

Dans toutes les zones, sont strictement interdites les haies de résineux, laurier palme ainsi que les haies mono-spécifiques.

L'ensemble des plantations, haies et arbres, proviendra de la palette végétale annexée au présent règlement.

Des espaces verts seront réalisés sur 10% minimum de la surface de l'unité foncière.

Obligations de planter

Dans les marges de recul par rapport à l'alignement : espaces verts pour au moins 50% de la surface.

- **Espaces de stationnement :**

Quelle que soit leur surface, 1 arbre de haute tige devra être compté pour 5 places de stationnement. Afin d'éviter le systématisme d'une plantation d'arbre pour chaque groupe de cinq places, ces arbres seront comptés d'une façon globale et pourront être reportés, soit en plusieurs bosquets voire un boisement, soit en alignements en fonction du projet paysager.

- **Espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement :**

Espaces verts obligatoires comptant une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

- **Espaces libres végétalisés :**

Un arbre de haute tige par 500 m² d'espaces non imperméabilisés.

Installations et stockages

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux devront être masquées par un écran pouvant être constitué de plantations faisant écran, de matériaux tels que le bois ou la pierre, et pouvant comporter des éléments ajourés.

Les zones de stockage, si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment devront être masquées soit par :

- Des dispositifs naturels (haies, talus plantés, ... composés de végétaux issus de la palette végétale annexée au présent règlement) assurant un effet de masque tout au long de l'année.
- Des éléments construits présentant un rappel de matériaux utilisés sur la construction principale.

SECTION 3 - Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UZA-14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

I- 2) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEM

Caractère de la zone UEM

La zone UEM correspond à la zone d'implantation d'un établissement de santé d'intérêt général et autorise les constructions et installations nécessaires à cette installation.

Il s'agit d'une zone urbaine qui répond aux dispositions de l'article L. 151-27 et L. 151-42 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire des plans de détails comprenant la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UEM 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- 1) Toutes les constructions, sauf celles visées à l'article UEM §2
- 2) Les terrains de camping et de stationnement des caravanes.

Article UEM 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions et les installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et équipements nécessaires à l'activité médicale.

Section 2 – Conditions d'occupation du sol

Article UEM 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Configuration

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte de la topographie, de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés, et du type de trafic engendré par la construction.

Les véhicules desservant le terrain ne devront pas être contraints à manœuvrer sur la voie de desserte.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Article UEM 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II Assainissement

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves.

Les Eaux Pluviales seront évacuées selon des prescriptions particulières liées à la situation du bâtiment et/ou de l'ouvrage à construire (surface, imperméabilisation, zone inondable...) et des contraintes d'infrastructure.

Les prescriptions pourront être :

- Infiltration à la parcelle
- Ecoulement superficiel
- Raccordement au fossé
- Raccordement au réseau pluvial.

Des mesures compensatoires devront être réalisées sur la parcelle. Celles-ci doivent être dimensionnées pour assurer une protection vicennale avec un débit de fuite de 2 l/s/ha.

Une imperméabilisation maximale de 80% du terrain est autorisée.

Ainsi, 20 % de l'emprise du terrain devrait être aménagée de manière perméable. Les sols végétalisés, les places de stationnement végétalisés, même s'ils servent à la circulation, au stationnement ou à la couverture des bâtiments sont considérés comme des éléments perméables.

Des possibilités de dépassement sont possibles si des mesures compensatoires sont adoptées.

Elles consistent en la réalisation d'ouvrages de régulation permettant de tamponner cette différence. Les éléments de calcul sont : une pluie vicennale soit environ 480 m³/ha imperméabilisé supplémentaire avec un débit de 2 l/s/ha.

Il sera positionné un déboureur-séparateur sur chaque lot susceptible de générer une pollution avant le rejet sur le réseau de collecte tels que plus de 10 places de stationnement, une aire de lavage ou de distribution d'hydrocarbure, une zone de stockage non couverte....

Chaque dispositif devra permettre d'obtenir, en sortie, une teneur en hydrocarbures totaux ne dépassant pas 5 mg/l.

III Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains.

Article UEM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article UEM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sur rue seront implantées par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées :

- Soit à l'alignement.
- Soit à une distance minimum de 5 mètres

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules techniques.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- En fonction du caractère de la voie, au regard des nuisances prévisibles,
- En fonction des abords du terrain, pour préserver un élément paysager existant ou conforté de type haie, merlon
- A l'angle de 2 voies pour des questions de sécurité

Article UEM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter sur la ou les limite(s) séparatives.

En cas de retrait par rapport à la ou les limite(s) séparative(s), un recul minimal des constructions de 3 mètres par rapport à la ou les limite(s) séparative(s) sera respecté.

Article UEM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UEM 9 – EMPRISE AU SOL

Minimum 12,5 % dans le respect des autres prescriptions du règlement applicables à la zone.

Article UEM 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel dans les conditions précisées au paragraphe définitions des dispositions générales.

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

- Hauteur maximale droite 6m,
- Hauteur maximale au faitage 10m

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs techniques type antennes relais, cheminées, pylônes, réservoirs d'eau potable ou aérateurs, etc.

Des exceptions aux limites de hauteur peuvent être accordées pour des bâtiments d'usage de service ou des éléments techniques accessoires à la construction, dont la hauteur est imposée par destination, et sous réserve d'intégration architecturale soignée.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments seront divisées en section et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Article UEM 11 –ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, CLOTURES, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES

Rappel

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.

Toitures

Les toitures terrasse sont autorisées comme élément de liaison entre 2 volumes principaux. Ces façades seront ponctuelles, de faible importance, et assureront la mise en valeur de l'ensemble de la façade considérée. Des panneaux solaires non perçus depuis l'extérieur, pourront facilement être posés sur les toitures terrasses.

Le couverture des constructions doit être réalisé par une toiture à double pente. Des panneaux solaires ainsi que des éléments verriers peuvent y être intégrés.

Matériaux et couleurs

Les façades sur l'ensemble des constructions seront composées de 3 matériaux dominants au maximum.

Les pignons ne devront pas excéder une largeur de 11m. Au-delà, les pignons devront présenter des décrochements (faïlle, retrait, ...) de 1m de profondeur minimum. L'ensemble sera majoritairement de teinte sombre et non réfléchissante.

Le bois peut être associé à l'acier (tôle plane et non nervurée, claire-voie, ventelles ...), à des murs enduits dans les teintes locales et, en particulier, la teinte des murs de la Malouinière du Puits Sauvage, à la pierre, au béton brut et à des éléments verriers.

Les matériaux seront de teinte moyenne à sombre, en cohérence avec le bâti traditionnel du secteur et devront assurer une bonne intégration de l'ensemble.

Constructions secondaires

La construction d'annexes, telles qu'abris, remises, réalisées avec des moyens de fortune est interdite.

Les bâtiments annexes, les extensions et appentis devront recevoir en parement(s) dominant(s) un rappel d'un ou plusieurs des parements dominants utilisés sur la construction principale édifiée.

Clôtures sur voies – marges de recul et limites latérales

a) - En bordure des voies :

- La clôture sera composée d'un grillage à mailles carrées d'une hauteur maximum de 2 mètres, accompagnée d'une haie végétale.

b) En limite séparative :

- Si des clôtures sont nécessaires à la sécurité du site, les clôtures seront constituées d'un grillage souple ou à mailles carrées obligatoirement doublé d'une haie végétale.

c) En limite d'espace agricole :

- Une simple clôture de type grillage à mouton doublée d'une haie pourra suffire

D'autres solutions pourront être acceptées si elles améliorent la réduction des impacts, la qualité paysagère ou la sécurité.

Éléments techniques

Tout élément technique (postes électriques et de gaz, climatisation, aéroréfrigérants, ...) sera :

- Soit accolé ou intégré à une construction, auquel cas il présentera une continuité de matériaux de revêtements, toiture et ouvertures.
- Soit intégralement intégré au volume du bâtiment s'il est installé en toiture
- soit construit sur un emplacement dissimulé des regards et masqué, en ce cas sa hauteur hors sol ne peut excéder 2,50 m.

Le stockage des déchets, s'il n'est pas situé à l'intérieur des bâtiments, devra être réalisé dans un espace clos d'une hauteur de 2 m.

Dispositifs énergétiques

Les dispositifs visant l'efficacité énergétique des constructions devront être parfaitement intégrés aux constructions et, s'ils sont visibles, participer pleinement à sa composition architecturale (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, éléments de protection solaire,...).

Article UEM 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de place doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement qui devra être précisée par le demandeur.

Article UEM 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dispositions générales

Dans toutes les zones, sont strictement interdites les haies de résineux, laurier palme ainsi que les haies mono-spécifiques.

L'ensemble des plantations, haies et arbres, proviendra de la palette végétale annexée au présent règlement.

Des espaces verts seront réalisés sur 10% minimum de la surface de l'unité foncière.

Obligations de planter

Dans les marges de recul par rapport à l'alignement : espaces verts pour au moins 50% de la surface.

- **Espaces de stationnement :**

Quelle que soit leur surface, 1 arbre de haute tige devra être compté pour 5 places de stationnement. Afin d'éviter le systématisme d'une plantation d'arbre pour chaque groupe de cinq places, ces arbres seront comptés d'une façon globale et pourront être reportés, soit en plusieurs bosquets voire un boisement, soit en alignements en fonction du projet paysager.

- **Espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement :**

Espaces verts obligatoires comptant une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

- **Espaces libres végétalisés :**

Un arbre de haute tige par 500 m² d'espaces non imperméabilisé.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UEM 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

II – 1) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NPp

Le règlement de cette zone est strictement conforme à celui de la zone NPp du Plan Local d'Urbanisme