

# **COMMUNE DE TRÉLIVAN**

## **ÉTUDE D'APPLICATION DE LA LOI BARNIER DANS LE SECTEUR U AU NORD DE LINACHE**

**C.E.R.E.S.A.**  
**Le Pont - Route de la Rivière**  
**35230 NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE**  
**Tél. 02.99.05.16.99**  
**Fax 02.99.05.25.89**

**NOVEMBRE 2003**



# **NOTE PRÉLIMINAIRE**

## **MISSION ET OBJECTIF DE L'ÉTUDE**

---

La Commune de Trélivan est en cours de révision de son P.L.U.

L'urbanisation du site situé au Nord du rond point de LINACHE, est concerné par la loi du 2 Février 1995, dite « Loi BARNIER ».

La commune a décidé d'engager une démarche de « projet urbain » visant à réduire les marges d'insconstructibilité résultant de l'application stricte de l'article L-111-1-4 du code de l'urbanisme.

A cette fin, une étude a été confiée au Cabinet :

**C.E.R.E.S.A.**  
Le Pont - Route de la Rivière  
35230 NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE  
Tél. 02.99.05.16.99  
Fax 02.99.05.25.89

# MISSION ET OBJECTIF DE L'ÉTUDE

---

## 1. CONTEXTE ET CHAMP D'APPLICATION

L'article 52 de la loi « Barnier », du 2 février 1995, a instauré, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1997, un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés des communes de part et d'autre des grandes voies de circulation, sur une bande :

- **de 100 m**, aux abords des autoroutes, routes express et déviations au sens du code de la voirie routière ;
- **de 75 m**, aux abords des autres routes classées à grande circulation.

Cette nouvelle disposition intéresse particulièrement le site situé au nord du rond-point de Linache sur la commune de TRÉLIVAN.

## 2. CONTEXTE DES ÉTUDES

La démarche et le contenu des études de « projets urbains » doivent être conformes aux dispositions de la circulaire du 13 mai 1996 et doivent faire ressortir clairement les prescriptions à intégrer aux pièces écrites et graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou des Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) concernés.

Les étapes du processus, inscrites dans la circulaire précitée, sont les suivantes :

- ✓ **Phase 1 - Diagnostic du site**
  - 1. Présentation du secteur d'étude.
  - 2. Analyse paysagère et contexte environnemental.
  - 3. Contexte réglementaire actuel.
  - 4. Synthèse des spécificités et des enjeux du site.
- ✓ **Phase 2 - Scénario d'aménagement**
  - 1. Vocation du site et choix des objectifs.
  - 2. Solutions opérationnelles et leurs impacts.
  - 3. Propositions et modifications des plans et règlements.

La loi n° 95-101 du 2.02.1995 invite les communes à édicter, pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

### **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

#### **• Infrastructures concernées**

Les dispositions de l'article L-111-1-4 sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie du territoire longe :

- une autoroute ;
- une route express ;
- une déviation ;
- une route classée à grande circulation.

#### **• Les espaces concernés**

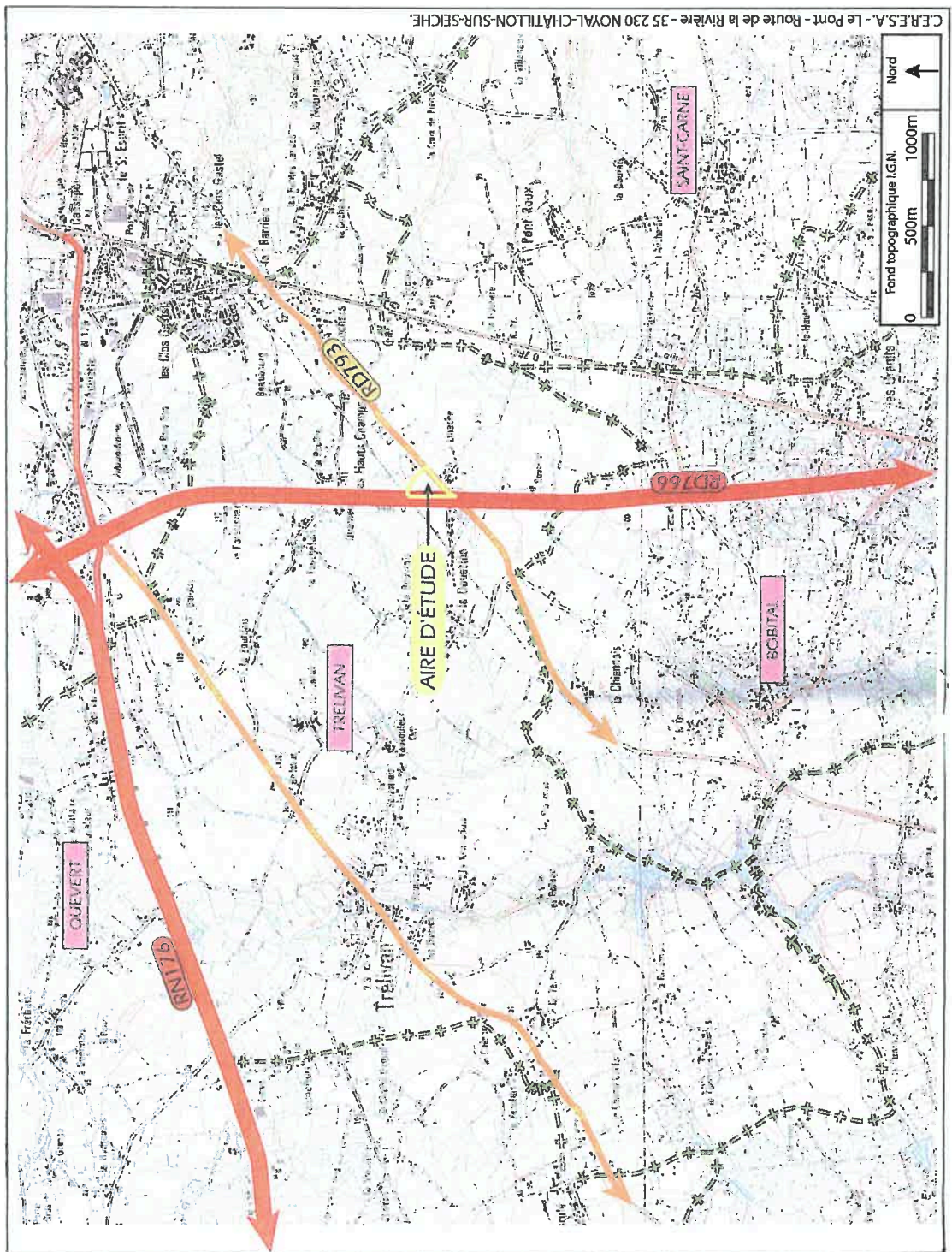
Tous les espaces non physiquement urbanisés entrent dans le champ d'application de l'article L-111-1-4, que la commune soit ou non dotée d'un PLU et même si, dans ce dernier cas, les espaces considérés sont dans une zone U ou dans une zone AU.

### **2. LES CONDITIONS DE LA CONSTRUCTIBILITÉ**

La constructibilité des espaces non urbanisés, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1997, est subordonnée à trois conditions cumulatives :

- l'existence d'un PLU ou d'un PAZ, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces ;
- l'existence dans ce PLU ou dans ce PAZ de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation au regard d'un certain nombre de critères, dont le législateur fixe une liste non exhaustive ;
- la justification et la motivation de ces règles au regard de ces mêmes critères.

**DIAGNOSTIC  
DU SITE**



C.R.E.S.A. - Le Pont - Route de la Rivière - 35 230 NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE



# **PRÉSENTATION DU SECTEUR D'ÉTUDE**

---

## **SITUATION ET CONTEXTE ROUTIER**

Les terrains concernés sont situés sur la commune de Trélivan, en bordure immédiate :

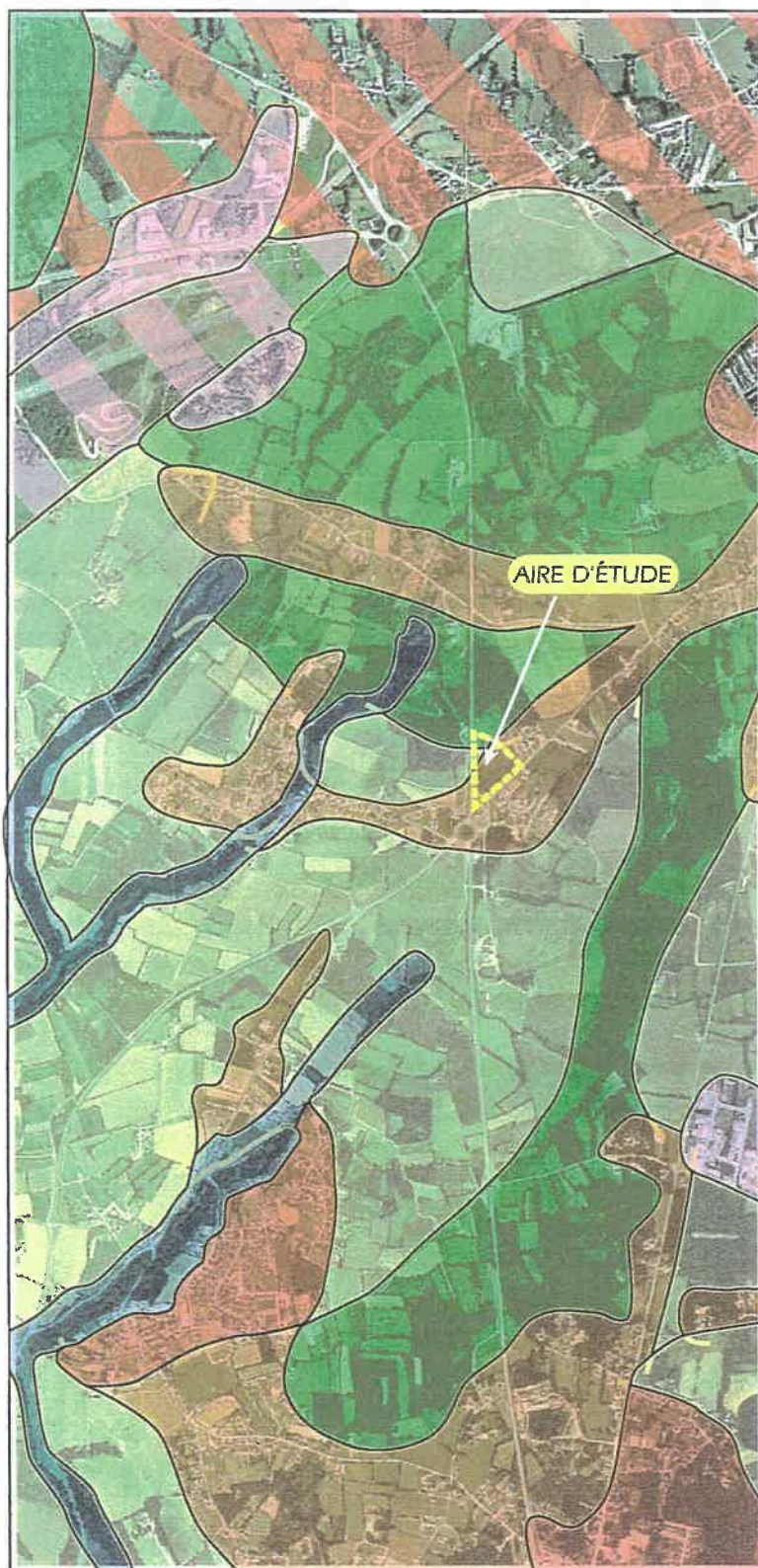
- \* de la RD 766 (axe Dinan - Caulnes, reliant la RN 176 à la RN 12) ;
- \* de la RD 793 (liaison Dinan - Bobital - Yvignac).

La partie nord ouest de cette zone U correspond à un parallélogramme non bâti d'environ 2 hectares bordé par ces deux voies. Les échanges et les accès vers ce secteur sont facilités par l'existence d'un rond-point entre les RD 766 et 793 au lieu-dit Linache, à la pointe sud ouest des terrains étudiés.

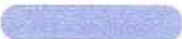







Les RD 766 et 793 font partie du réseau A du réseau routier départemental. Elles supportent un trafic respectivement estimé à 5 330 véhicules/jour (dont 10,8 % de poids lourds) et 2 340 véhicules/jour (dont 6,6 % de poids lourds).

- La loi « Bruit » et son décret d'application prévoient le classement des infrastructures de transport terrestre en 5 catégories. Aux termes de l'arrêté de mars 2003, la RD 766 a été recensée comme faisant partie de la catégorie 3. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m à compter du bord extérieur de la chaussée.
- La RD 766 est concernée par les dispositions de l'article L-111-1-4 du code de l'urbanisme résultant de la loi Barnier, objet du présent rapport.

# LES UNITÉS PAYSAGÈRES



C.E.R.E.S.A. - Le Pont - Route de la Rivière - 35 230 NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE.

-  Paysages de vallées et vallons
-  Paysages fermés en lien avec la présence de nombreux boisements et haies bocagères
-  Paysages ouverts à semi-ouverts
-  Paysages fortement marqués par le bâti diffus implanté le long des voies
-  Paysages agglomérés
-  Paysages mixtes d'habitat et d'activités en lien avec l'agglomération dinanaise
-  Paysages d'activités
-  Paysages liés à l'aérodrome

# ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

---

## LE CONTEXTE PAYSAGER GÉNÉRAL

A l'échelle de la commune, le secteur d'étude s'inscrit dans un paysage globalement marqué par la persistance d'une **trame arborée**.

Ces masses végétales sont particulièrement présentes le long des vallons, des ruisseaux en lien avec les retenues d'eau, ou en accompagnement des infrastructures et du bâti. Elles y jouent un rôle important dans le fonctionnement visuel, refermant fréquemment les vues dès les premiers plans.

Le grand paysage dans lequel s'inscrit le secteur d'étude est également fortement marqué par la **présence de bâti** :

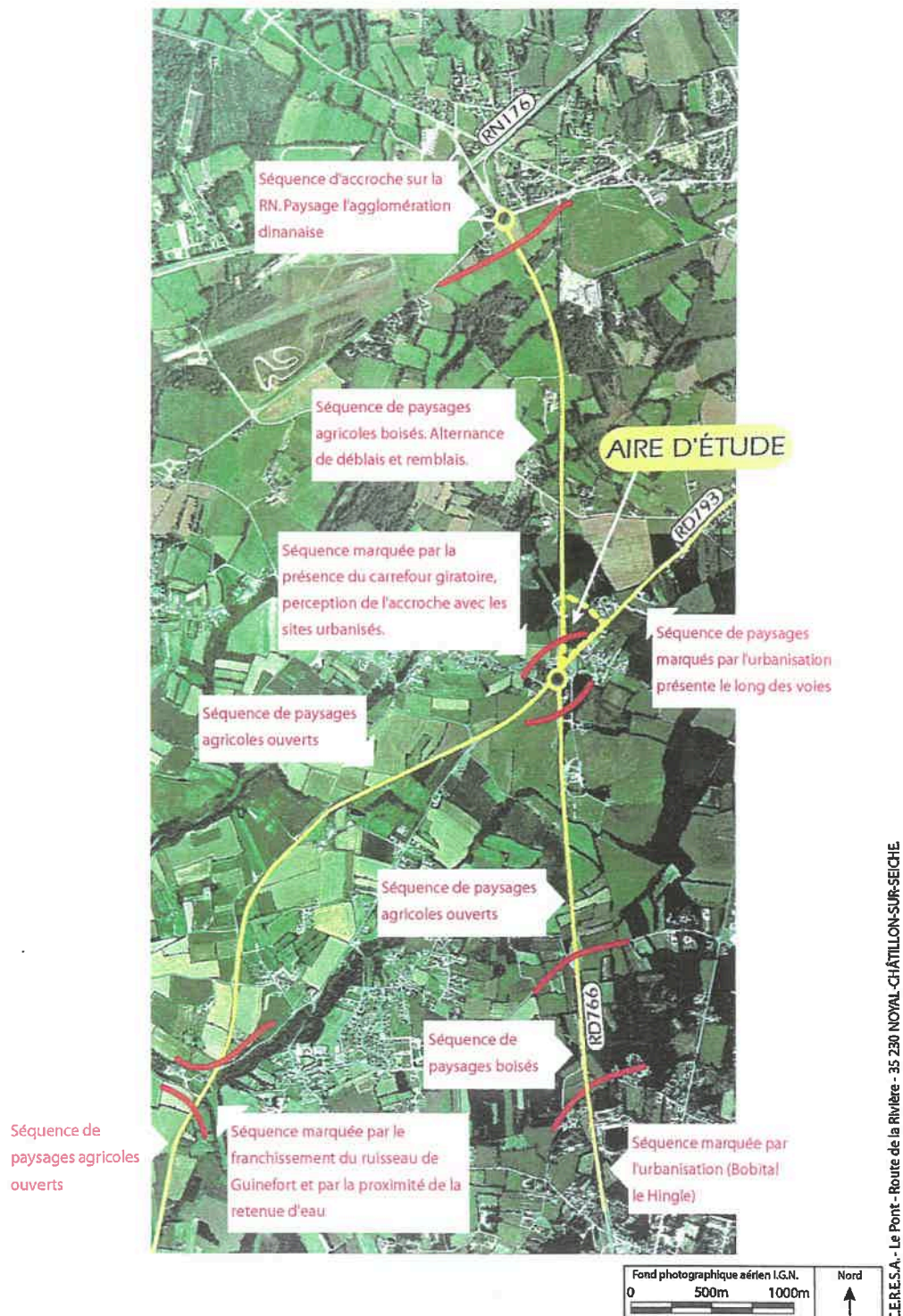
- sous forme d'extensions linéaires, le long des voies communales (la Douetté et Linache s'étendent ainsi jusqu'aux abords de la RD 766 au sud de la zone d'étude) ;
- sous forme de bâtiments isolés (exemple du siège d'exploitation de Bourillet le long de la RD 766, ou encore de nombreuses habitations qui ponctuent les abords de la RD 793 à l'Est du site d'étude) ;
- au nord, la proximité de l'agglomération dinannaise se traduit par l'implantation de grands ensembles mixant activités et habitat (quartiers de la Barrière et de l'Aublette).



# ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

## LES SÉQUENCES ROUTIÈRES D'APPROCHE

La perception de ce paysage depuis les RD 766 et 793 donne lieu à différentes séquences.





# L'OCCUPATION DU SOL



-  Prairies /cultures
-  Secteur bâti
-  Boisements
-  Enfrichement



# ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

---

## LA TOPOGRAPHIE ET L'OCCUPATION DES SOLS

- La topographie

Le relief joue un rôle important dans l'exposition et la perception des parcelles étudiées depuis les axes routiers.

La zone se situe sur une petite ligne de crête, située entre deux cours d'eau. Elle est en remblais par rapport à la RD 766.

Ce positionnement va de pair avec une **absence de covisibilité directe** entre la RD 766 et les terrains concernés, non encore urbanisés.

Depuis la RD 793 les vues vers les parcelles étudiées sont de type rases et l'ensemble des premiers plans non bâtis est aujourd'hui globalement dégagé.

- L'occupation des sols

Le secteur d'étude se caractérise par une occupation des sols essentiellement de type agricole aux abords de la RD 766 (1 grande surface cultivée correspondant aux parcelles 1530 et 1912), le petit triangle correspondant au délaissé situé entre la RD 766 et la voie d'accès à l'habitation située au Nord est cours d'enfrichement (ronces et fougères pour l'essentiel).

Le reste de la zone UMp1 est aujourd'hui urbanisé le long des voies principales sous forme d'une succession de pavillons contemporains, implantés face aux voies avec des reculs à compter de l'axe allant de 15 m au Sud de la RD 793 à 30 mètres au nord de la RD.

La végétation arborée est avant tout constituée :

- de taillis et d'arbres épars sur et aux abords des talus de la RD 766 ;
- d'une haie bocagère dense, de grand développement, au nord de la parcelle 1530, en limite de la zone d'étude ;
- de boisements denses et continus au nord de la zone, de part et d'autre de la RD 766, ainsi qu'au Sud Est du rond point de Linache, jusqu'aux abords de l'emprise routière.



## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

---

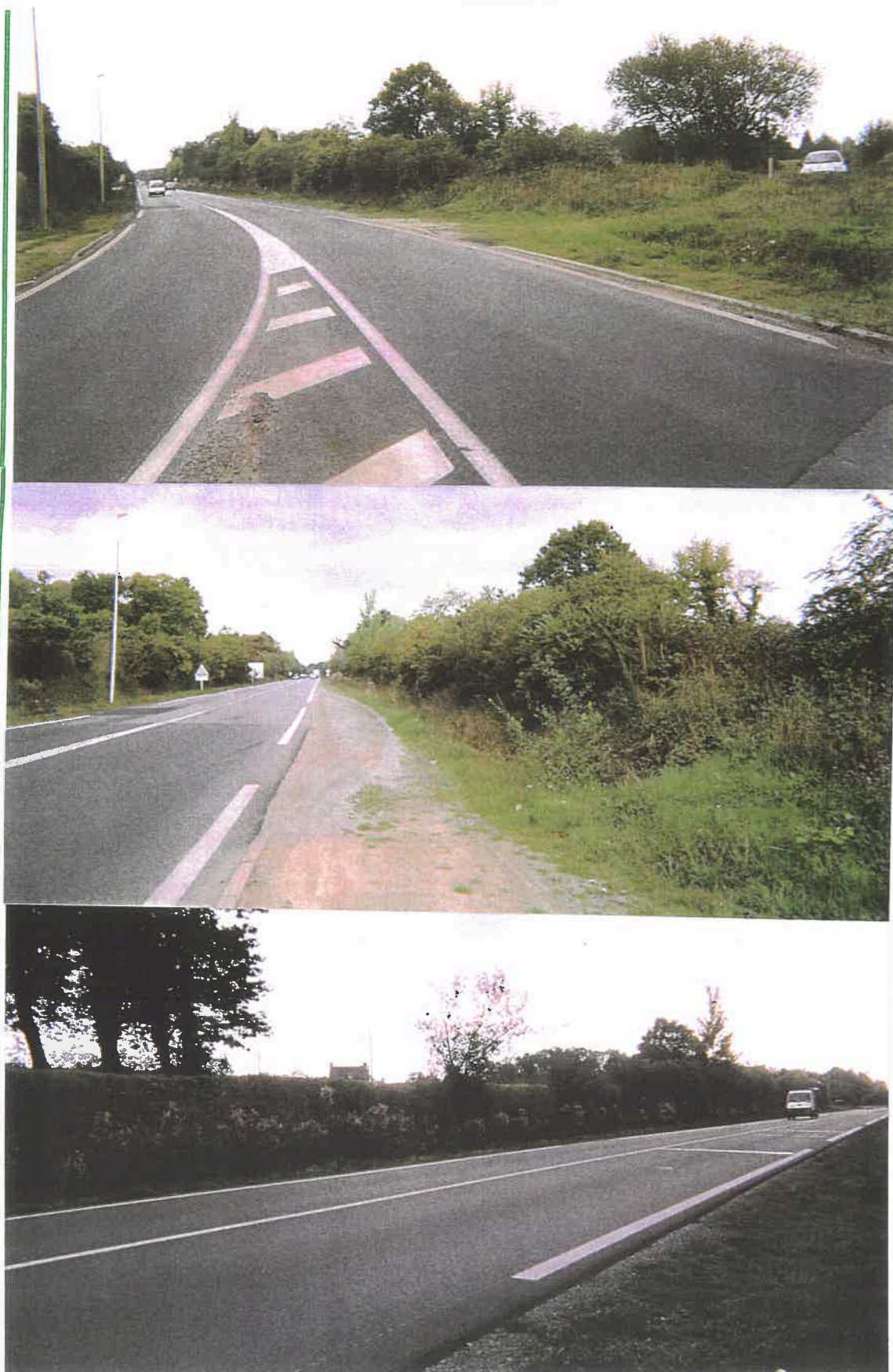
Vues vers la RD 766





## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Vues depuis la RD 766

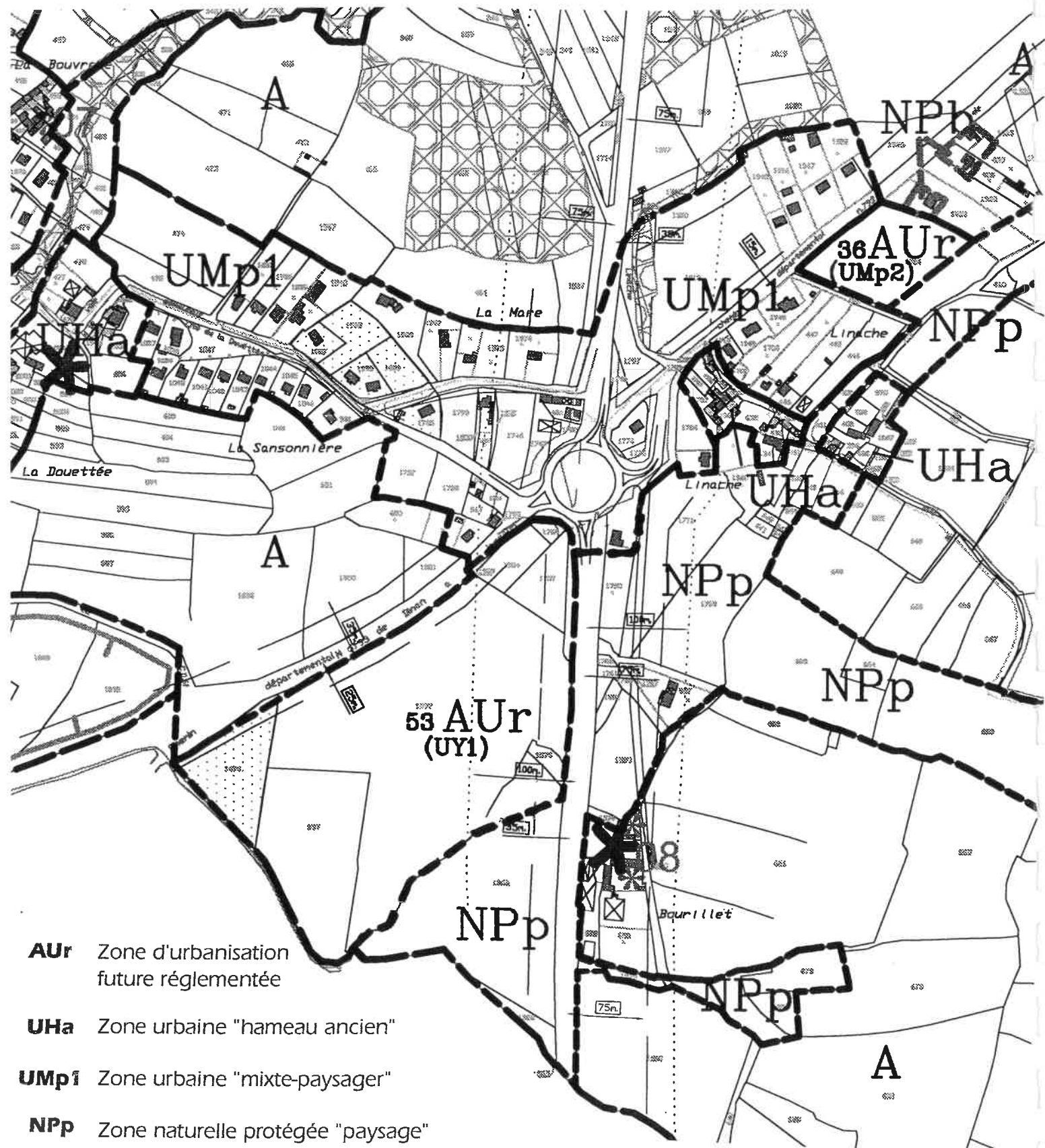




# LE P.L.U. DE TRELIVAN

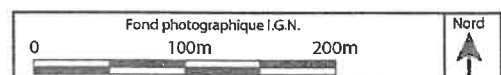
## DOCUMENT EN COURS DE REVISION

### NOV.2003



- AUr** Zone d'urbanisation future réglementée
- UHa** Zone urbaine "hameau ancien"
- Ump1** Zone urbaine "mixte-paysager"
- NPp** Zone naturelle protégée "paysage"
- A** Zone agricole

 Espace boisé classé, art L.130-1



# CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL

## 1. LE PLU

Remarque : sur les anciens documents d'urbanisme (P.O.S. approuvé en mars 1992), les terrains concernés étaient en zone urbanisée (U). Le Nord du secteur était en zone agricole (NC) et couvert par des espaces boisés classés (bien qu'aucun bois n'existe sur le terrain).

Toutefois, le PLU de la commune de Trélivan est actuellement en cours de révision. La commune doit arrêter son PLU fin 2003. Les études en cours ont défini un zonage Ump1 sur les terrains concernés par le présent dossier.

La zone Ump1, correspond à une zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement. C'est une zone urbaine destinée à l'habitat individuel de façon préférentielle groupé ou isolé mais pouvant également accueillir des services et des activités compatibles avec du logement.

La zone urbaine Ump1 est dite « Mixte – paysagère » cf. règlement en annexe.

♦ **sont autorisés sous conditions spéciales :**

- \* l'agrandissement ou la transformation des établissements et installations existants dont la création est interdite, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- \* la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre (nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du règlement et sous réserve des emprises et volumes initiaux).
- \* Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics .

♦ **sont interdits** tous les types de constructions ou d'aménagements non compatibles avec la vocation de la zone ou non mentionnés ci-dessus, et en particulier :

- \* la création et l'extension de bâtiments à usage agricole,
- \* les établissements, installations ou utilisation du sol qui sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- \* Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.
- \* Les exploitations de carrières.
- \* Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs soumis à autorisation préalable.
- \* L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- \* Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, en dehors des bâtiments et remises ainsi qu'en dehors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- \* Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitation et celles pouvant être assimilées à des constructions à usage d'habitation (local de gardiennage ?), située à moins de 100 m du bord extérieur de la RD 766, devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et des articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

## **SYNTHÈSE DES SPÉCIFICITÉS ET DES ENJEUX DU SITE**

---

**Le diagnostic établi permet de mettre en évidence la synthèse suivante :**

- **Les accès à la zone sont facilités par la présence de routes départementales dont l'intersection est gérée par un carrefour giratoire de grande dimension (anneau central de 60 m de diamètre).**
- **Le site s'inscrit dans un contexte général boisé bien que sur les parcelles de la future zone UMp elles-mêmes, la végétation arborée soit aujourd'hui quasiment absente. La présence, aux abords du secteur, de zones boisées est un atout paysager fort pour le traitement de l'aire d'étude.**
- **Le fonctionnement visuel depuis la RD 766, qui est ici en déblais par rapport au terrain, est entièrement fermé. Inversement, les vues sont de type rasantes et s'ouvrent plus largement vers la zone d'étude, depuis la RD 793.**
- **Le site s'inscrit dans un contexte général où le bâti est fortement représenté (tout le nord du carrefour de Linache est en zone U).**
- **Les constructions à usage d'habitation situées aux abords de la RD 766 devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté du 30 mai 1996.**

# **SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT**

## VOCATION DU SITE ET CHOIX DES OBJECTIFS

---

Il s'agira d'un secteur destiné à l'habitat qui viendra compléter les quartiers existant de part et d'autre des parcelles étudiées.

Y seront autorisés :

- les constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement ;
- l'agrandissement ou la transformation des établissements et installations existantes dont la création est interdite, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement ;
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre ;
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Y seront interdits :

- tous les types de construction ou d'aménagements non compatibles avec la vocation de la zone.

**Rappel : le caractère constructible de la zone est subordonné à l'existence ou à la réalisation des équipements (notamment en matière de sécurité) et réseaux présentant des capacités suffisantes pour les constructions destinées à y être implantées.**

# SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS

---

## LA MARGE DE REcul LE LONG DE LA RD 766

- La marge de recul inconstructible proposée est de 35 mètres à compter de l'axe de la chaussée.
- Un fonctionnement visuel entièrement fermé sera maintenu entre les habitations et la RD 766 (écrans de végétation dans la marge de recul). Ainsi, la marge de recul inconstructible de 35 m de l'axe de la RD 766 sera traitée en espaces verts densément plantés d'essences arborées. Les accès et voiries existantes pourront y être maintenus et aménagés. Un espace boisé classé sera créé dans la marge de recul afin d'affirmer la volonté de boisement de cet espace.

Les essences recommandées en vue de conserver une homogénéité et une identité tout au long de la voie départementale sont les suivantes :

### **Arbres de grand développement**

<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre

### **Arbustes de second niveau**

<i>Corylus avelana</i>	Noisetier
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier noir
<i>Prunus spinosa</i>	Epine noire
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine
<i>Rhamnus frangula</i>	Bourdaine
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc
<i>Cytisus hispanica</i>	Genêt
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Salix caprea</i>	Saule
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau

Aucune construction, aucune annexe ou abri, aucune aire de stationnement ne sera admise dans cette marge de recul.

Aucune enseigne ou signalétique, autres que celles directement liées à des aspects de sécurité, ne sera admise dans cette marge de recul.

## **SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS**

### **LA MARGE DE REcul LE LONG DE LA RD 793**

- La marge de recul inconstructible proposée est de 15 mètres à compter de l'axe de la chaussée.
- Les accès aux terrains se feront depuis la RD 793 (elle même facilement accessible depuis la RD 766 grâce au rond-point existant de Linache).

### **LES VUES DE DESSERTE INTERNES**

- Si une voie de desserte interne est prévue, elle se terminera en impasse, aussi, elle devra être dotée d'une placette de retournement dimensionnée pour permettre le demi-tour des véhicules de secours et des camions de ramassage des ordures ménagères. Cette éventuelle voie de desserte sera traitée en enrobé ou bicouches de couleur noire. Elle aura le profil minimum compatible avec des trafics envisagés. La réalisation de trottoirs n'est pas obligatoire compte tenu du faible trafic envisagé.

### **TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS**

- Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspects des matériaux et couleur,...) les bâtiments ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages, qu'ils soient naturels ou bâtis.
- Une attention particulière sera portée à l'échelle du projet, comparativement à l'échelle des constructions environnantes.
- Les compositions, les volumes et les éléments d'architecture qui composent le bâtiment seront choisis en harmonie avec l'environnement dans lequel s'inscrit la construction.
- Les bâtiments seront implantés de façon à minimiser les terrassements nécessaires à leur mise en œuvre.
- Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la Bretagne sont interdits.
- Les volumes de la construction seront préférentiellement de formes simples, leur composition s'attachera à limiter les effets de rupture.
- Les toitures seront en ardoises naturelles ou d'aspect similaire.
- La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs ainsi que les couleurs vives seront évités.

# SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS

## ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLÔTURES

- L'accès à l'enclave privative, en particulier depuis la RD 793 pourra être matérialisé par des murets. Ces murets, traités en harmonie avec le bâtiment, intégreront, lorsqu'ils existent, les coffrets, boîtes aux lettres, numéros, etc.
- Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspects des matériaux et couleur,...) les, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages, qu'ils soient naturels ou bâtis.
- Les clôtures donnant sur le domaine public seront de type :
  - muret d'aspect pierre ou matériaux enduits d'une hauteur ne dépassant pas 1 mètre, surmonté d'une lisse de bois ou d'un palissage bois ajouré de bonne transparence,
  - haie végétale et arborée d'essences variées , doublée ou non d'un grillage dont la hauteur sera égale à 1,50 mètres,
  - palissage de bois ajouré de bonne transparence, de couleur naturelle ou sombre, doublé ou non de haies végétales et de hauteur = à 1,50 mètres.
  - La fixation sur la clôture, de tout élément (logo, publicité, enseigne, etc) non justifié au regard de la sécurité, est interdit.
- Les portails des accès aux maisons individuelles seront situés à 6,00 mètres minimum des emprises des voies publiques afin de laisser un emplacement non clos pour le stationnement de deux véhicules.
- Les clôtures en limites latérales ou donnant sur la marge de recul inconstructible le long de la RD 766 seront des haies végétales et arborées d'essences exclusivement champêtres, doublée ou non d'un grillage. La hauteur maximale de ce dernier sera de 1,50 mètre.

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces verts situés directement aux abords des bâtiments seront plantés ou engazonnés selon un plan de composition paysagère d'ensemble de ces espaces. Ils seront entretenus régulièrement. Les essences arborées plantées sur ces espaces seront de type bocager. Il s'agira de :

<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre

Les essences arbustives pourront être des végétaux ornementaux plus horticoles.



## PROPOSITIONS ET MODIFICATIONS DES PLANS ET RÈGLEMENTS

---

- La marge de recul inconstructible sera portée, au plan, à 35 m de l'axe de la RD 766, au droit des parcelles 1530 et 1912.
- La création d'espaces boisés classés portant sur les boisements en place au nord de la zone ainsi que sur les boisements à créer sur la marge de recul permettra de garantir le maintien du fonctionnement visuel et du cadre paysager actuel.
- Les parcelles 1530 et 1912 non encore bâties seront intégrées au zonage UMP1 couvrant l'ensemble du secteur bâti. Le règlement UMP1 s'y appliquera donc (cf. annexe). Toutefois, ces deux parcelles seront identifiées et affectées par des règles spécifiques complémentaires venant compléter les articles 11 et 13 du règlement d'urbanisme UMP1.

### **ARTICLE UM 11 - Aspect extérieur**

#### **11.3.3 Clôtures donnant sur la marge de recul inconstructible le long de la RD 766.**

- Pour les parcelles 1530 et 1912 ayant fait l'objet d'une étude d'application de la loi Barnier visant à réduire les marges de recul inconstructibles :
  - haies végétales et arborées doublées ou non d'un grillage. La hauteur maximale de ce dernier sera de 1,50 m.

### **ARTICLE UM 13 - Espaces libres et plantations**

**11.6** Pour les parcelles 1530 et 1912 ayant fait l'objet d'une étude d'application de la loi Barnier visant à réduire les marges de recul inconstructibles, les espaces verts situés directement aux abords des bâtiments seront plantés ou engazonnés selon un plan de composition paysagère d'ensemble de ces espaces. Ils seront entretenus régulièrement. Les essences arborées plantées sur ces espaces seront de type bocager. Il s'agira de :

<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre

Les essences arbustives pourront être des végétaux ornementaux plus horticoles.

## **ANNEXES**

## ZONE UM

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UM.0

#### CARACTERISTIQUES ET TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

#### *Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

La zone UM est une zone Urbaine dénommée « Mixte » correspondant à l'expansion du bourg et du quartier de l'Aublette des dernières années où sont disséminées quelques constructions plus anciennes. Les règles urbanistiques et architecturales ne sont pas particulières en dehors des hauteurs, gabarits, etc... énoncés ci-dessous.

Ces zones sont destinées à l'habitat individuel de façon préférentielle groupé ou isolé mais peuvent également accueillir des services et des activités compatibles avec du logement (établissements hospitaliers, foyers logements...).

« UMd » : Zone Urbaine Mixte dense, ville - voie. Ce sont des zones correspondant à l'extension du bourg et le long des axes les plus importants

« UMp » : Zone Urbaine Mixte paysagère et peu dense. UMp1 correspond à des bâtiments plus ou moins denses, UMp2 se situent essentiellement en secteurs où le caractère paysager est particulièrement important.

#### Rappel :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions ne concernent que les bâtiments en pierre et en terre et sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan. ;
- Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - tel : 02 99 84 59 00), loi validée du 27 septembre 1941, titre III.

## ARTICLE UM.1

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL *INTERDITS***

- 1.1. **La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.**
- 1.2. **Les établissements, installations ou 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.
- 1.3. **Les affouillements et exhaussements de sols** visés à l'article R 442.2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.
- 1.4. **Les exploitations de carrières.**
- 1.5. **Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs** soumis à autorisation préalable.
- 1.6. **L'implantation d'habitations légères de loisirs**
- 1.7. **Le stationnement de caravanes** quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, en dehors des bâtiments et remises ainsi qu'en dehors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.8. **Les dépôts de véhicules hors d'usage** susceptibles d'accueillir au moins dix unités.

## ARTICLE UM.2

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A *CONDITIONS SPECIALES***

- 2.1. **Sont admis sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**
  - 2.1.1 **L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations** dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
  - 2.1.2 **La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre** nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre, sous réserve des emprises et volumes initiaux.
  - 2.1.3 **Les installations et équipements techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.2. **Les permis de construire des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles** constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE UM.3

## ACCES ET VOIRIE

- 3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2.** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.3.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Des voies d'une largeur de 4 m. minimum sont nécessaires. Toutefois, cette largeur peut-être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- 3.4.** Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, une place de retournement d'un diamètre = 18 m. est conseillée dans tous les cas, imposée si la voie en impasse est d'une longueur > 25 m. (ces placettes pourront être néanmoins plantées en leur centre).

## ARTICLE UM.4

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'altitude des réseaux dépendra de la topographie des terrains.

**4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

**4.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

#### 4.3. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur à partir d'une étude de conception de la filière d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel doit être subordonné à un traitement préalable.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### 4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

De plus, sur certains secteurs, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains ne devront pas constituer un facteur limitant à la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

#### 4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### ARTICLE UM.5

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Pour être constructible**, une parcelle doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

#### En l'absence de réseaux publics d'assainissement :

- L'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les E.U vers les dispositifs de traitement.
- La surface doit être suffisante pour recevoir à la fois la construction et le système autonome d'assainissement.

## ARTICLE UM.6

<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, PLACES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
---

**6.1. Voies routières publiques ou privées**

- **En secteur UMd** : les bâtiments seront édifiés,
    - soit à la limite de l'emprise de la voie (alignement)
    - soit avec un recul maximum par rapport à la limite de l'espace public de 9 m.
  - **En secteur UMp1** : le recul par rapport à la limite de l'espace public sera au moins égal à 3 m.
  - **En secteur UMp2** : le recul par rapport à la limite de l'espace public sera au moins égal à 6 m.
  - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, en secteur UMd et UMp :
    - dans le cas de reconstruction après sinistre
    - dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble
    - dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes ne répondant pas à ces règles, à usage d'habitation.
- dans le cas de bâtiments situés dans le fuseau où s'applique l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier) cf. article 6 des Dispositions Générales.*

**6.2. Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

**6.3. Lignes de transport d'énergie électrique**

- **Lignes existantes** :  
Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.
- **Lignes futures** :  
Sans objet

**6.4. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## ARTICLE UM.7

<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
---

**7.1. Limites séparatives latérales**

- **En secteur UMd et UMp1** : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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 secteur UMp2** : 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 6 m.

## 7.2. Fond de parcelle

- En secteur UMd et UMp1 : Les constructions devront observer un recul par rapport au fond de parcelle d'un minimum de 3 m.
- En secteur UMp2 : les constructions devront observer un recul par rapport au fond de parcelle d'un minimum de 6 m.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, en secteur UMd et UMp :
  - dans le cas de reconstruction après sinistre
  - dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble
  - dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

## 7.3. Bâtiments annexes

L'implantation de bâtiments autres que d'habitation, d'une hauteur totale n'excédant pas 4,00 m (hors tout) est autorisée sur les limites séparatives.

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.

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### ARTICLE UM.8

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En UMd la distance entre tout point de deux bâtiments non contigus, à usage d'habitation, ne pourra être inférieure à 4 m.

En UMp1 et UMp2 la distance entre tout point de deux bâtiments non contigus, à usage d'habitation, ne pourra être inférieure à 6m.

### ARTICLE UM.9

#### EMPRISE AU SOL

#### 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder

50% de la surface du terrain « UMd »  
20% de la surface du terrain « UMp1 »  
15% de la surface du terrain « UMp2 »

Pour les bâtiments annexes la surface maximum autorisée est de :

UMd : 30m<sup>2</sup>  
UMp1 : 50m<sup>2</sup>  
UMp2 : 50m<sup>2</sup>

9.2. Pour les bâtiments et groupes d'habitations, il est demandé que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement et non par l'application du pourcentage global, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprise publique, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

#### 9.3. Cet article ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction après sinistre,
- aux constructions existantes ne respectant pas cette règle,
- aux installations et équipements liés aux réseaux des services publics.
- aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.



## ARTICLE UM.10

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

## 10.1. Hauteurs maximales calculées en référence :

- soit par rapport au niveau de la voie,
- soit à un recul de 5 m. par rapport à la voie (en cas de topographie défavorable).
- soit au terrain naturel avant terrassement, dans le cas où la construction se situe à plus de 9 m. de l'alignement (UMp)

Secteur	« UMd »	« UMp »
Hauteur maxi à l'égout du toit	7 m	5 m
Hauteur maxi au faîtage	11,50 m	9 m

L'égout du toit correspond à l'égout, à la ligne de bris dans le cas d'une toiture à la Mansart, à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- 10.1.1 Dans les limites de hauteur fixée au paragraphe ci-dessus du présent article, une tolérance de 10% est admise pour des motifs d'architecture.

## 10.2. Bâtiments annexes : Leur hauteur ne devra être supérieure à 4,00 m. (hors tout).

## 10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## ARTICLE UM.11

## ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

(Cf. Cahier de Recommandations)

## 11.1. 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 végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

*Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti, tels que par exemple : photomontage ou maquettes ou croquis perspectifs, etc ...*

## 11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture (dans le cas d'une toiture à pente traditionnelle, cette pente sera comprise entre 37° et 45°), que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**Matériaux :**

*Les bâtiments principaux seront soit en pierre ou d'aspect pierre (solution recommandée sur la commune) soit en parpaing enduit, soit en bois dans la limite des 2/3 des façades (lattes verticales de préférence, peintes ou aspect vieillissement naturel « gris châtaignier »)*

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

**Teintes :**

*La couleur des bâtiments (enduits, bois peints ...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanc, ni couleur vive. Elle se référera aux teintes locales.*

*Sont recommandées les couleurs appartenant à un camaïeu de gris colorés (obtenus par addition de couleurs complémentaires sans utilisation du blanc)*

**11.3. Clôtures :**

Les clôtures différentes de celles citées ne sont pas admises et notamment celles réalisées en PVC, en parpaings bruts, en plaques de ciment, béton ou fibro-ciment.

**11.3.1. Clôtures sur voie publique :**

Elles seront constituées de matériaux de bonne qualité et en harmonie avec le paysage environnant.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- **Pour les secteurs UMd, soit :**

- mur ou muret d'aspect pierre de préférence ou de matériaux enduits, d'une hauteur = 1,50 m.
- muret surmonté d'une lisse en bois ou d'un palissage bois ajouré, de bonne transparence, d'une hauteur = 1,50 m.
- haie végétale d'essences variées doublée d'un grillage dont la hauteur sera = 1,50 m.

- **Pour le secteur UMp, soit :**

- muret d'aspect pierre ou de matériaux enduits d'une hauteur ne dépassant pas 1 m., surmonté d'une lisse de bois ou d'un palissage bois ajouré de bonne transparence
- haie végétale et arborée d'essences variées, doublée ou non d'un grillage dont la hauteur sera = 1,50 m.
- palissage bois ajouré de bonne transparence de couleur naturelle ou sombre, doublé ou non de haies végétales dont la hauteur sera = 1,50 m.

\* Pour l'accès à des maisons individuelles, il est conseillé de situer le portail à une distance au moins égale à 6m. de l'emprise publique et de laisser un espace non clos correspondant à l'emplacement de 2 stationnements (6x6m.)

**11.3.2. Clôtures en limites séparatives :**

- **Pour les secteurs UMd, soit :**

- haies végétales d'essences variées recommandées d'une hauteur  $\leq 2$  m., doublées ou non d'un grillage
- muret d'une hauteur  $\leq 2$  m.

La hauteur n'est pas limitée pour les limites séparatives constituées de haies bocagères (existantes ou créées).

- **Pour le secteur UMp, soit :**

- haies végétales d'essences variées recommandées  $H \leq 2$  m., doublées ou non d'un grillage
- palissage bois ajouré de bonne transparence, doublé ou non de haies  $H \leq 2$  m

**11.4 Buttes artificielles**

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès, à l'exclusion des parties de remblai situées en amont de la construction, en cas de pente naturelle du sol, ainsi que celles qui sont inscrites dans un angle rentrant de la construction ou retenues par un mur de soutènement prolongeant la construction sur une longueur inférieure à 3m.

**11.5. D'une manière générale,** sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

## ARTICLE UM.12

## STATIONNEMENT

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

*Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.*

**12.2.** Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé :

**12.2.1 Constructions à usage d'habitation collective:**

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

**12.2.2 Constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris).

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98

**12.2.3 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

Une place de stationnement par employé et une place par 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

**12.2.4 Constructions à usage industriel ou artisanal :**

Une place de stationnement par employé et une place par 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N, construite.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

**12.2.5 Constructions à usage commercial :**

Une place de stationnement par employé et une place par 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. de construction.

**12.2.6 Etablissements d'enseignement:**

Une place de stationnement par classe pour les établissements primaires.

2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

**12.2.7 Constructions destinées à d'autres usages :**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

- 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.
- Une place pour 10 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.
- Pour les foyers 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.

**12.3. Modalités d'application:**

**12.3.1** Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

- 12-3.2 **En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.**  
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 421.3 du Code de l'Urbanisme.
- 12.3.3 **Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).**

## ARTICLE UM.13

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1. **Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. (liste indicative de végétaux, Cf. Cahier de Recommandations)**
- 13.2. **Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de :**  
 - en secteur **UMd** : 30 % par rapport à la surface de la parcelle  
 - en secteur **UMp1** : 50 % par rapport à la surface de la parcelle  
 - en secteur **UMp2** : 70 % par rapport à la surface de la parcelle
- 13.3. **En secteurs **UMp**, les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.**
- 13.4. **Des écrans boisés seront aménagés sur les parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie.**
- 13.5. **Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport aux troncs des haies ou des arbres situés en lisière des boisements et classés EBC.**

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DU SOL

## ARTICLE UM.14

## POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. **La valeur du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est pour le secteur « **UMd** » : non fixé  
 « **UMp1** » : 0,3  
 « **UMp2** » : 0,2**
- 14.2. **Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, ni aux ni aux équipements et installations techniques des réseaux des services publics.**
- 14.3. **Le COS n'est applicable, ni aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.**

**1**