



Plan Local d'Urbanisme Ville de Vannes

4. Règlement Approbation

PLU approuvé le 30 juin 2017.


Modification n°1 approuvée le 19 avril 2021.

Modification n°2 approuvée le 04 avril 2022.



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE I - GENERALITES	6
CHAPITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	13
II.1. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage	13
II.2. Dispositions communes à l'ensemble des zones	21
II.3. Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos	29
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	33
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA	34
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB.....	39
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC	45
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI	51
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL	55
 TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	58
 TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	63
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	68
 ANNEXES.....	73
ANNEXE I - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	74
ANNEXE II - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR UN RISQUE DE SUBMERSION MARINE.....	75
ANNEXE III : ESSENCES LOCALES POUR LA CREATION, LE RENFORCEMENT OU LA COMPENSATION DES AIRES DE DEFENSE ECOLOGIQUE, ET DES COMPOSANTES VEGETALES PROTEGEES.....	76
ANNEXE IV.1 : PLANTES INVASIVES.....	77
ANNEXE IV.2 : PLANTES INDESIRABLES (POTENTIELLEMENT INVASIVES)	78
ANNEXE V : BAREME DE VALEUR DES ARBRES	81



(Page vierge intentionnelle)



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I - GENERALITES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vannes à l'exclusion des parties couvertes par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé, approuvé par décret le 9 mars 1982, dont le périmètre a été modifié le 8 juillet 2011 et le 25 octobre 2013 et dont la révision a été approuvée par arrêté préfectoral le 23 mai 2018.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au présent PLU.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement, ...).

Demeurent applicables les dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application.

D'autres informations à l'attention des usagers sont indiquées en annexe du PLU, car le statut des zones ainsi concernées peut-être utile à connaître (Droit de préemption urbain ...).

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines mixtes ou spécialisées (U) ;
- Zones à urbaniser (AU) ;
- Zones agricoles (A) ;
- Zones naturelles et forestières (N).

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues aux articles R. 151-18 au R. 151-25 du code de l'urbanisme.

1. Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter. Elles sont divisées en cinq catégories :

- Zones urbaines mixtes du centre-ville repérées par l'indice UA et comportant des secteurs UAa et UAb ;
- Zones urbaines mixtes à dominante d'habitat collectif repérées par l'indice UB, et comportant les secteurs UBa, UBc, UBd, Ube, Ubf, UBg, UBp et UBpa ;
- Zones mixtes du territoire à dominante d'habitat « lâche » repérées par l'indice UC, et comportant quatre secteurs UC, UCa, UCb, UCd et UC(i) ;
- Zones d'activités repérées par l'indice UI et comportant les secteurs UIa, UIb, UIc et UIp ;
- Zones d'équipements de sports et de loisirs repérées par l'indice UL.

La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet du titre II du présent règlement.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones 1AU correspondent à des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate a la capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité de ces zones.

Les zones 2AU sont des secteurs insuffisamment équipés destinés à une urbanisation à long terme, dont les possibilités d'ouverture à l'urbanisation sont conditionnées par une modification du PLU.

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du titre III du présent règlement.

3. Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Le secteur agricole est repéré par l'indice A.

La codification de l'ensemble de ces zones A délimitées au plan fait l'objet du titre IV du présent règlement.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles, repérées par l'indice N, comportent les secteurs N, Nd, Np, Ns et Nv.

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet du titre V du présent règlement.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions* liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, ainsi que certains ouvrages exceptionnels (tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes...) peuvent notamment faire l'objet d'adaptations mineures aux règles du présent PLU, dans la mesure où ils sont autorisés dans les différentes zones.

Les possibilités de dérogation au règlement du PLU offertes par les articles L.152-4 à L.152-6 sont en vigueur sur la ville de Vannes. Elles concernent notamment :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement* existant ;
- Les dispositifs liés aux énergies renouvelables listés à l'article L.152-5, à savoir : la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades* des constructions* existantes ; la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions* existantes ; la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades*. Dans ces cas, la décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Lorsqu'une construction* bâtie existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions* avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 **DEFINITIONS****Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Aire de défense écologique

Ces aires tampon couvrent des surfaces dont la projection en volumes souterrains et aériens permet une protection minimale des parties souterraines et aériennes de certaines composantes végétales protégées par le règlement graphique du PLU : espace boisé classé, arbre protégé*, haie bocagère*, bosquet*, alignement d'arbres*, ripisylve*. Leur but est de préserver, renforcer ou créer des espaces de nature à potentiel écologique, intégrant des strates herbacées, arbustives, arborées propices à la biodiversité.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Pour la mise en œuvre des règles d'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation de constructions* est appréciée par rapport à l'alignement et, si cet alignement est concerné par un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il doit être tenu compte de cet emplacement réservé.

Arbre

Végétal ligneux atteignant au moins 7 mètres à l'âge adulte, composé d'un ou plusieurs troncs, aux composantes aériennes et souterraines de dimensions variables, d'un système racinaire traçant ou pivotant, qui se ramifie à partir d'une certaine hauteur.

Arbre protégé

Arbre* identifié au plan de zonage et protégé pour son intérêt écologique, paysager et/ou patrimonial.

Alignement d'arbre-s

Linéaire d'arbres* plantés à intervalle régulier, souvent le long d'une voie de communication.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction* et situés en retrait des façades* principales et opposées.

Baie

Ouverture avec vue pratiquée dans un mur.

Balcons

Un débord de balcon de 0,80 m sera admis à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans la marge de recul*. Il n'est pas autorisé dans la marge de retrait (retrait imposé en limites séparatives*). Le balcon à l'alignement* se situe à une hauteur minimale de 3,5 mètres à partir du niveau du sol de l'espace public.

Bosquet*

Espace végétalisé de superficie limitée, constitué d'une strate herbacée, arbustive ainsi que d'arbres*.

Constructions

Les constructions* neuves, même celles ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. Les constructions* existantes visées par le règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Constructions annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume des constructions*, tous débords et surplombs inclus. Toutes les constructions* édifiées au-dessus du sol naturel entrent dans le calcul de coefficient d'emprise au sol*.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les articles 5 des différentes zones règlementent l'emprise au sol maximale autorisée. Des cas de bonification du Coefficient d'Emprise au Sol y sont rendus possibles.

Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager (Bois du Vincin)

Espace urbanisé à caractère boisé homogène et d'intérêt paysager, patrimonial et écologique. Intégrant des arbres* de hauts jets, assurant une continuité éco-paysagère structurante à l'échelle du territoire. Les essences d'arbres dominantes sont le pin maritime, le pin sylvestre, le chêne pédonculé.

Espace libre et paysager

Ces espaces correspondent à des surfaces libres de toute construction* et installation, de voirie, d'aires de stationnement. Ce sont des espaces de pleine terre qui font l'objet d'un aménagement paysager.

Exemplarité énergétique* / Exemplarité environnementale* / Energie positive*

Se référer au Décret n° 2016-856 ou à celui qui viendrait s'y substituer dans le cadre d'entrée en vigueur de la Règlementation Environnementale 2020, pour définir ces notions et les exigences qu'elles suscitent en matière de performance et de qualité des constructions*.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

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

La façade principale est la façade la plus longue. Exceptionnellement, dans le but d'une meilleure insertion urbaine la façade sur rue peut être considérée comme la façade principale, même si elle n'est pas la plus longue.

Lorsqu'une façade comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple ou décrochement en emprise au sol), il faut considérer que le gabarit s'applique sur la surface qui présente la plus grande superficie. Exceptionnellement, dans le but d'une meilleure insertion urbaine, il peut être dérogé à cette règle.

Foisonnement (du stationnement)

Phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Il s'explique par la non coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) des différentes catégories d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. L'analyse des capacités de foisonnement* définit les besoins quantitatifs de chaque catégorie d'usagers et dimensionne le parc de stationnement, en tenant compte des possibilités de mutualisation.

Gabarit

Le gabarit désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règles d'urbanisme applicables à la zone concernée. Il s'agit de l'enveloppe volumétrique maximale dans laquelle doivent s'inscrire les futures constructions.

Le gabarit se compose de deux éléments :

- le plan vertical* de la façade* principale et de sa façade opposée ;
- le couronnement, qui définit la taille et la forme dans laquelle doivent s'inscrire les combles et de façon plus générale, tous les éléments qui vont se situer au-delà de la hauteur du plan vertical*.

(→ *Schéma A* page 12).

Haie bocagère

Continuité végétale généralement linéaire, délimitant le plus souvent une propriété ou une parcelle. Elle est constituée d'une strate herbacée, d'une strate arbustive ainsi que d'arbres*. Elle peut comprendre des murets perméables en pierres sèches et des talus.

Houppier

Désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre* (branches, rameaux, feuillage).

Ilot

Unité de l'espace urbain, entièrement délimitée par des voies ou emprises publiques.

Limite(s) séparative(s)*

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement

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

Se distinguent :

- les logements individuels : un logement individuel est une construction* qui ne comprend qu'un logement (maison).
- les logements collectifs : 3 critères déterminent le classement en bâtiment d'habitation collectif : la superposition même partielle, directe ou indirecte (cas d'interposition, sur un niveau, de locaux autres que d'habitation), de logements différents ; le nombre de logements à considérer (≥ 2 par bâtiment) ; la desserte de ces logements par des parties communes bâties.
- les logements intermédiaires : se distinguent des logements collectifs par l'inexistence de la desserte des logements par des parties communes bâties.

NB : un logement seul situé dans un immeuble dont les autres espaces sont consacrés à d'autres destinations sera considéré comme un logement collectif ou intermédiaire, en fonction de la nature de la desserte du logement.

Plan de référence

Le plan de référence est le plan horizontal dont l'altitude correspond à celle du niveau moyen du sol naturel sous l'emprise de la construction divisée par sections de 20 mètres.

Plan vertical

Le plan vertical est limité à la hauteur fixée à l'article 6 du règlement de zone, à partir du plan de référence*. Ce plan vertical définit un élément du gabarit*.

Ripisylves

Arbre*, alignement d'arbres, haies bocagères* ou bosquets* en bordure de cours d'eau participant à la stabilisation des berges et associés aux écosystèmes aquatiques.

Saillies

Les saillies sont ainsi définies : seuils, socles, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pare-soleil, balcons*, garde-corps, bow-windows...

Surface de plancher

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article R.111-22), la surface de plancher de la construction*est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades* après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte pour la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un Espace Boisé Classé.

Voies et emprises publiques

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées, (incluant les espaces réservés aux « deux roues » ou aux piétons) ouvertes à la circulation publique (y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

Les règles définies par les articles 3 des différentes zones du présent règlement s'appliquent par rapport aux voies existantes et aux voies à créer. Une implantation différente de celles définies pour chaque zone et ou secteur (articles 3 de zones), peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues page 23 ([→ Article « 5.1 L'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* » du point « II.2. Dispositions communes à l'ensemble des zones » du Chapitre II » du chapitre « Dispositions communes applicables à toutes les zones »](#)), afin de prendre en compte le contexte urbain environnant spécifique dans lequel s'insère la construction.

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

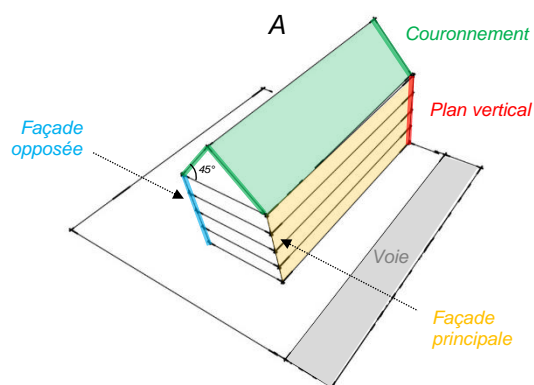
Emprises publiques : aires de stationnement (sont exclues les aires de stationnement privées, y compris celles ouvertes au public), places, jardins publics, espaces verts publics (à l'exception des espaces verts privés au sein de lotissements), emplacements réservés divers...

[\(→ Des illustrations des règles de retrait par rapport aux voies et emprises publiques* \(valeur indicative\) sont présentées page suivante\).](#)

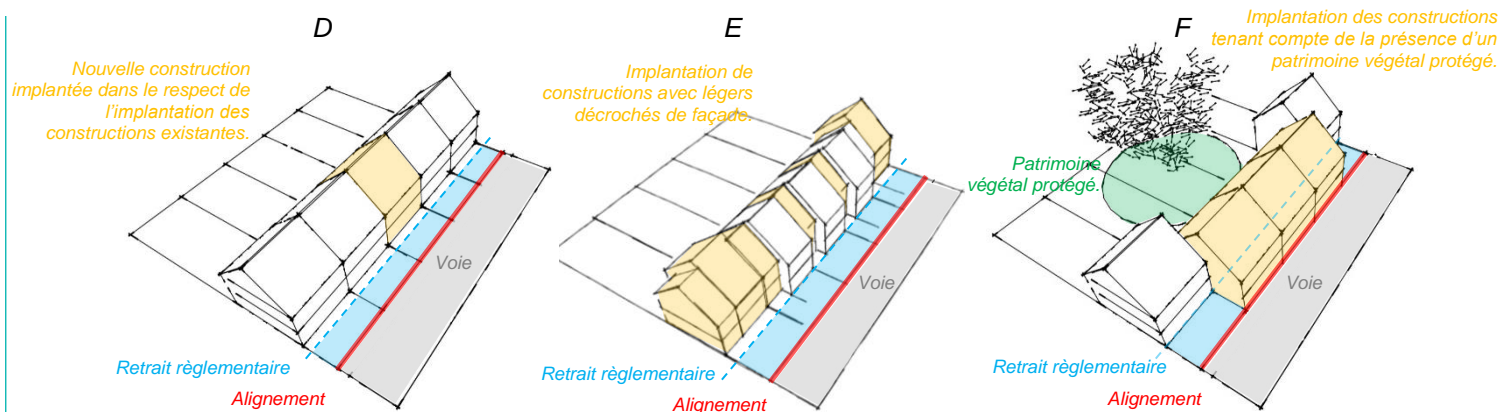
Voie de desserte

Il s'agit d'une voie qui dessert au moins deux lots.

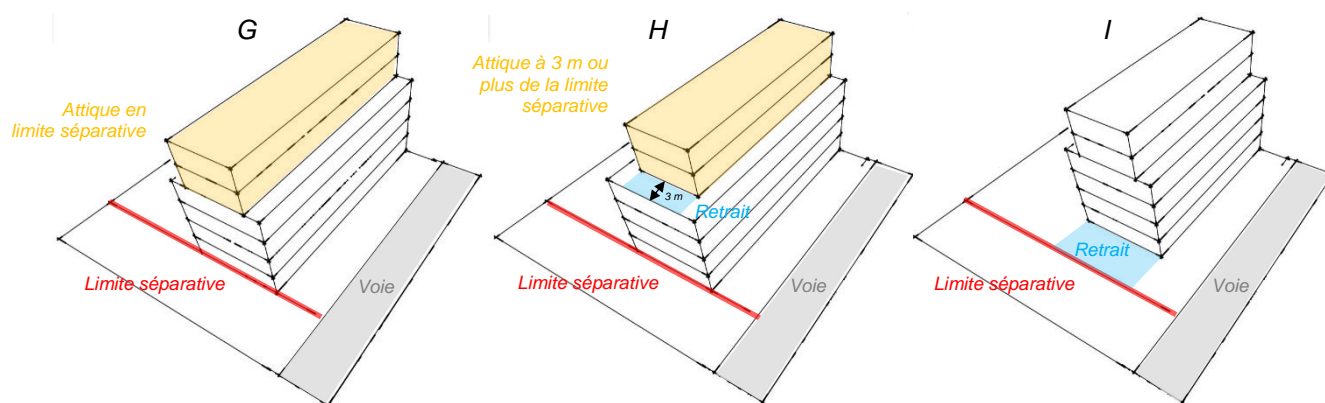
Illustrations des règles de gabarit (valeur indicative) :



Illustrations de règles de retrait par rapport aux voies et emprises publiques* (valeur indicative) :



Illustrations de règles de retrait d'attiques* par rapport aux limites séparatives (valeur indicative) :



CHAPITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

II.1. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

1. Patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :



En 2014, la Direction Régionale des Affaires Culturelles a réalisé sur le territoire de Vannes, un inventaire général du patrimoine culturel intégrant la dimension historique et/ou architecturale. Il a été complété en 2016 dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. L'identification dans le règlement graphique du PLU des édifices de cet inventaire permet de signaler un potentiel patrimoine architectural, urbain ou paysager à préserver qui justifie leur placement sous le régime du présent article.

Apparaissent sur les planches graphiques de manière spécifique les manoirs en orange.

Les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme ayant un caractère patrimonial sur les documents graphiques du PLU ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit. Il s'agit notamment :

- Du respect des façades* : les constructions*, et notamment les extensions, font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions* limitrophes.
- Du choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.
- Des ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de constructions*, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction* initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées : dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ; dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ; en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2. Patrimoine végétal :

PARTIE A : Aire de défense écologique* à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



Les aires de défense écologique* sont des espaces tampons générés à partir des composantes végétales protégées de types B1 et B2 ([→ partie B page suivante](#)) inscrites au règlement graphique. Les aires de défense écologique* doivent être préservées au maximum.

Les travaux ayant pour effet de mettre en péril ou de supprimer une aire de défense écologique* doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les aménagements réalisés à proximité d'une aire défense écologique* doivent être conçus pour assurer sa préservation.

A.1 Principe d'ajustement

La localisation des aires de défense écologique* du règlement graphique pourra être réinterrogée par un diagnostic plus fin en phase opérationnelle, et donner lieu, le cas échéant, à ajustement, par décalage.

A.2 Effet de la protection au sein de l'aire

Seules sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- travaux de désimperméabilisation, de renaturation, de renforcement et de diversification des populations végétales locales (herbacées, arbustes, arbres*).
- travaux et installations d'amélioration de l'habitat naturel de la faune et de la flore.
- travaux de confortement de berges.
- installation de clôtures sans fondations doublées d'essences végétales référencées en [annexe III \(→ Page 76\)](#). Des clôtures avec fondations pourront exceptionnellement être autorisées, si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité, notamment pour les équipements d'intérêt collectif et les services accueillant du public.
- installation de mobilier aux fondations légères, nécessaire à l'usage ou l'entretien d'un lieu collectif ou public (abris bus, bancs, panneaux d'information, bacs de récupération d'eau de pluie, aires de jeux, candélabres, etc).
- construction d'annexe* hors sol, d'une hauteur en tous points de la construction inférieure à 2,5 mètres et d'une emprise au sol* inférieure à 10 m².
- remise en état, sans artificialisation supplémentaire des sols, des constructions, installations, aménagements, voies de circulation et réseaux divers, existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 avril 2021.
- constructions* prévues au sein d'un lotissement dont la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux permet le maintien de règles antérieures.
- construction* nouvelle répondant aux destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « exploitation agricole et forestière » au sens de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme.
- aménagements, ouvrages et installations situés dans les « [Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme](#) », ([→ page 19 « point 8 »](#)), incluant, qu'ils soient identifiés ou non dans le dossier OAP du Plan Local d'Urbanisme : accès et voies carrossables, bassin de rétention, cheminements doux, piste cyclable, aires de jeux.
- aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la création des projets visés par les points « [4. Emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme](#) » ([→ page 17](#)) et « [11. Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme](#) » ([→ page 20](#)) du présent règlement ainsi que les cheminements doux et pistes cyclables d'intérêt collectif non identifié(e)s sur le règlement graphique.

Les stationnements d'engins de chantier et le stockage de matériaux de construction, l'installation, sont strictement interdits au sein des aires de défense écologiques*. Dans le cadre de travaux soumis à autorisation au sein de l'aire, il pourra être exigé, à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération objet de l'autorisation d'urbanisme, la mise en œuvre de travaux de désimperméabilisation, de renaturation, de renforcement et de diversification des populations végétales existantes.

A.3 Suppression des aires de défense écologique*

La suppression d'une aire de défense écologique* doit être un acte exceptionnel.

Si elle est rendue nécessaire par les aménagements projetés, la suppression de l'aire de défense écologique* n'est autorisée que dans l'un des cas suivants :

A.3.1 Pour réaliser les constructions*, installations, aménagements nouveaux admis dans la partie « *A.2. Effet de la protection au sein de l'aire* » (→ page 14) et uniquement lorsque les principes de compensation de la partie « *A.4. Compensation des aires de défense écologique** » (→ ci-dessous) peuvent être mis en œuvre.

A.3.2 Pour édifier des constructions* prévues au sein d'un lotissement dont la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux permet le maintien de règles antérieures.

A.4 Compensation des aires de défense écologique*

L'impossibilité de réaliser la compensation exigée dans les termes prévus ci-après ferme le droit à la suppression d'une aire de défense écologique*.

Une compensation totale et entière peut être exigée même en cas de suppression partielle d'une aire de défense écologique*.

Lorsqu'elle est possible et autorisée, la suppression de l'aire de défense écologique* s'accompagne de l'obligation d'en créer une nouvelle au sein du terrain d'assiette de l'opération objet de l'autorisation d'urbanisme et/ou si nécessaire, sur le domaine public lorsque que le projet est d'intérêt collectif.

L'aire créée en compensation sera au minimum 1,5 fois plus étendue que l'aire supprimée et s'établira :

- dans un rayon de 8 mètres à compter du centre du bosquet* ou de l'axe de la haie bocagère* ou de l'alignement d'arbres* ou de la ripisylve* à créer en compensation.
- dans un rayon de 10 mètres à compter du tronc de l'arbre protégé* à créer en compensation.
- autant que possible, dans la continuité des aires de défense écologiques* conservées environnantes.

PARTIE B : Typologies de composantes végétales protégées

B.1 Espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme







Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les constructions* légères de type sanitaires ou locaux techniques de dimensions restreintes (emprise au sol* inférieure à 10 m²) et les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition d'être strictement nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public et de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

B.2 Autre **composantes végétales protégées à conserver, à renforcer ou à créer** au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

-  Arbre protégé*
-  Haie bocagère* sur talus/muret inventorié
-  Haie bocagère*, bosquet* ou alignement d'arbres*
-  Ripisylve*

Ces composantes végétales devront être préservées et renforcées au maximum.

Les travaux ayant pour effet de mettre en péril ou de supprimer une composante végétale protégée doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les aménagements réalisés à proximité d'une composante végétale protégée* doivent être conçus pour assurer sa préservation.

B.2.1 Effet de la protection

Au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier* des arbres* constitutifs des composantes végétales protégées, s'appliquent les règles de protection de la partie « [A.2 Effet de la protection au sein de l'aire](#) » ([→ page 14](#)).

B.2.2 Suppression des composantes végétales protégées

La suppression d'une composante végétale protégée* doit être un acte exceptionnel qui n'est autorisé que dans l'un des cas suivants :

- pour réaliser les constructions*, installations, aménagements nouveaux admis dans la partie « [A.2. Effet de la protection au sein de l'aire](#) » ([→ page 14](#)) et uniquement lorsque les principes de compensation de la partie « [B.2.3 Compensation des composantes végétales protégées](#) » ([→ ci-dessous](#)) peuvent être mis en œuvre dans des conditions satisfaisantes.
- pour édifier des constructions* prévues au sein d'un lotissement dont la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux permet le maintien de règles antérieures.
- en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou d'un risque avéré pour la sécurité.

B.2.3 Compensation des composantes végétales protégées

Lorsqu'elle est possible et autorisée, la suppression d'une composante végétale protégée s'accompagne de l'obligation de replanter, au sein de l'aire de défense écologique* qui lui est associée, une/des composante(s) végétale(s) équivalente(s) à celle(s) supprimée(s). Cette équivalence inclut la notion de grandeur de développement futur de l'arbre. L'implantation des composantes végétales de compensation se fera dans une logique d'amélioration du maillage et de continuité des composantes végétales protégées environnantes. La fragmentation des composantes végétales sera évitée.

Au moins 80 % des essences et sujets employés pour la replantation seront des essences référencées dans la liste en [annexe III](#) ([→ page 76](#)) du présent règlement.

Le choix d'essences complémentaires (soit 20%) est libre dans le respect de l'interdiction de recourir aux végétaux invasifs référencés en annexe IV du présent règlement. Les pourcentages exprimés se calculent par nombre de végétaux replantés pour chacune des trois strates suivantes à créer: strate herbacée, strate arbustive, strate arborée.

Les sujets dont la reprise n'apparaîtrait pas satisfaisante dans les 5 ans suivant leur plantation devront être remplacés. La ville de Vannes se garde de droit d'engager toute procédure appropriée dans le cas où il apparaîtrait que les plantations compensatoires ont volontairement et gravement été négligées ou entravées dans leur développement.

Pour les arbres* supprimés au sein des aires de défense écologique*, la replantation se fera dans le respect du principe d'équivalence financière fondé sur l'application du barème de valeur détaillé en [annexe V](#) ([→ page 81](#)) du présent règlement.

B.3 Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager à conserver, à renforcer ou à créer (Bois du Vincin) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme



Au sein de l'ensemble urbain boisé du « Bois du Vincin », les boisements devront être au maximum préservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les boisements existants doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Pour les arbres* supprimés au sein de l'ensemble urbain boisé du « Bois du Vincin » la replantation se fera dans le respect du principe d'équivalence financière fondé sur l'application du barème de valeur détaillé en [annexe V \(→ page 81\)](#) du présent règlement.

B.4 Axes structurants paysagers à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



Pour chaque axe structurant identifié au plan de zonage, un principe d'aménagement paysager doit être assuré le long de l'axe. À ce titre, sur le domaine public, les constructions*, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des plantations existantes ne sont autorisées qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général
- de maintenir un principe d'aménagement paysager le long de l'axe structurant

Sur les parcelles jouxtant un « Axes structurants paysagers » les constructions*, installations, aménagements, contribueront, dans une logique de continuité, par leur végétalisation ou leur aspect paysager, à la mise en œuvre des orientations de partie « *Trame Verte et Bleue & nature en ville* » ([→ page 77 du dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme](#)).

Cette contribution se concrétisera prioritairement dans la bande de 20 mètres à partir de l'alignement*.

3. Zone humide au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux zones humides repérées au plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Les constructions*, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérée et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

Les contours des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogées par un diagnostic plus fin en phase opérationnelle, et donner lieu, le cas échéant, à ajustement.

4. Emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme





Des emplacements réservés sont représentés au plan de zonage et identifiés par un chiffre qui renvoie au tableau des emplacements réservés en annexe du règlement graphique. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative, indicative de l'espace représenté.

5. Marges de recul des principaux axes:

Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions réglementaires de l'article 3 de la zone concernée.

6. Périmètres de mixité sociale au titre de l'article L.151-14 et L.151-15 du Code de l'Urbanisme

Au sein des secteurs de mixité sociale figurant au règlement graphique, toute demande d'autorisation d'urbanisme prévoyant la construction de 20 logements et plus, respectera les exigences suivantes :-

-  Secteur A1 : 25% des logements créés doivent être des logements locatifs sociaux.
-  Secteur A2 : 25% des logements créés doivent être des logements locatifs sociaux ou des logements abordables, notamment ceux permettant de bénéficier, aux conditions légales en vigueur, du Prêt Social Locatif Accession (PSLA) ou de tout autre dispositif qui s'y substituerait.

Pour les secteurs A1 et A2, les formes d'habitat répondant aux critères d'hébergement (tels que les « résidences service » ou les foyers) peuvent être exclus du nombre de logements libres sur lequel les 25% s'appliquent.

7. Risques naturels ou/et technologiques

7.1. Plan de Prévention des Risques :

-  Zonage bleu
-  Zonage orange
-  Zonage rouge

Les secteurs couverts par les plans de prévention des risques naturels et technologiques sont identifiés au plan de zonage. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document PPR (Plan de Prévention des Risques) correspondant et figurant dans les annexes du PLU, dans la partie Servitudes d'Utilités Publiques.

7.2. Plan de submersion marine :



Les secteurs couverts par un risque de submersion marine porté à la connaissance par le Préfet figurent en annexe* au règlement du présent PLU, accompagnés par les prescriptions associées. Dans ces secteurs les dispositions prévues par l'article R111-2 du code de l'urbanisme permettent si nécessaire de refuser les constructions*, installations et aménagements prévus en zone de risque fort et de les soumettre à des prescriptions spéciales dans les zones soumises à des risques moyens ou faibles.

La mise en œuvre de l'article R.111-2 sera éclairée par les préconisations du guide d'application de cet article figurant en annexe au présent règlement.

7.3. Retrait-gonflement des argiles :

Il est rappelé que des prescriptions particulières sont à respecter pour les constructions* figurant dans les zones identifiées en annexe du présent PLU.

8. Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme:



Les constructions*, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Au sein des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire :

1. Pour les emprises situées dans des secteurs noirs identifiés aux documents graphiques des OAP : dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment significatif.
2. Pour les secteurs rouges identifiés aux documents graphiques des OAP : dans une seule opération d'aménagement d'ensemble recouvrant l'intégralité du « secteur devant faire l'objet d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble ». Le développement d'une opération d'aménagement d'ensemble ne pourra obérer les suivantes.
3. En marge des opérations d'aménagement d'ensemble précitées, des autorisations d'urbanisme pourront être autorisées pour : L'amélioration, l'extension ou la réalisation d'annexes de constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.
4. Des constructions individuelles ponctuelles en fond de parcelle si elles ne portent pas préjudice à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.

La surface de plancher ou le nombre de logements programmés par le Plan Local d'Urbanisme, dans une opération d'aménagement d'ensemble établie sur ou dans un secteur faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation peuvent varier marginalement et être majoré(e) de 10% dans le cas où le pétitionnaire est en mesure de justifier que les constructions* prévues font preuve d'exemplarité énergétique* ou d'exemplarité environnementale* ou qu'elles sont à énergie positive*.

9. Les secteurs d'implantation privilégiée du commerce de détail au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme :



Figurent sur les plans de zonage du PLU des secteurs correspondant aux secteurs d'implantation privilégiée du commerce de détail. Il s'agit des quartiers et îlots dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Une majoration de 0,5 mètre du plan vertical* autorisé aux articles U6 peut être accordée lorsqu'au moins 50% du rez-de-chaussée de la façade principale de la construction* est dévolu à une ou plusieurs destinations ci-dessous :

- « commerce et activité de service »
- « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

A la date d'approbation du présent PLU, si 50% ou plus de la superficie d'une parcelle est comprise dans un secteur d'implantation privilégiée du commerce de détail, elle est alors considérée comme en faisant partie.

10. Les servitudes d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :



Dans ces secteurs sont instituées des servitudes interdisant, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions* ou installations d'une superficie supérieure à 50 m² de surface de plancher*. Ces servitudes n'interdisent pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions* existantes. Cette servitude d'une durée maximale de cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLU qui correspondra aux changements apportés.

11. Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme :



Les documents graphiques précisent le tracé approximatif de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver à modifier ou à créer. Ces derniers ont une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition générale du projet.

Afin d'assurer la desserte finale de bâtiments d'habitation dans un contexte urbain environnant contraint, ces voies pourront exceptionnellement être rendues carrossables sur une longueur maximale de 50 mètres à travers un aménagement pacifié type « cour urbaine » réglementée en zone 20 au sens du code de la route.

La végétalisation des abords de ces voies de circulation sera recherchée afin de renforcer la trame verte du territoire.

12. Le patrimoine agricole :



Les bâtiments repérés au titre du patrimoine agricole sont ceux susceptibles de faire l'objet des changements de destination mentionnés à l'article A 2 de la zone A.

II.2. Dispositions communes à l'ensemble des zones

1. Isolement acoustique des constructions*

Les constructions* nouvelles à usage d'habitation exposées au bruit lié aux infrastructures de transports terrestres sur les voies de type 1 à 4 recensées dans les annexes du P.L.U. (annexe « Classement sonore des infrastructures de transports terrestres ») sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- Catégorie 1 : 300 mètres par rapport à l'axe central de ces voies
- Catégorie 2 : 250 mètres par rapport à l'axe central de ces voies
- Catégorie 3 : 100 mètres par rapport à l'axe central de ces voies
- Catégorie 4 : 30 mètres par rapport à l'axe central de ces voies

2. Voirie et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,5 mètres de chaussée).

Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- par les services de la Communauté d'Agglomération, s'agissant du ramassage des ordures ménagères.
- par les services de Secours et de Sécurité Civile, s'agissant de la prévention incendie.

Ces voies doivent permettre à leur extrémité le demi-tour des véhicules concernés.

Pour des impasses de moins de 40 mètres de long, l'aménagement d'un demi-tour peut ne pas être imposé ; des zones de collecte des conteneurs ménagers sont alors aménagées en entrée d'impasse.

Accès directs :

Aucun accès direct n'est admis le long de la RN 165, RN 166 et de la RD 104, RD 767, RD 779, le boulevard de la Résistance, l'avenue de Kerviller, l'avenue Marcellin.

Toutefois, en fonction de la nature et de la configuration du projet, la Commune pourra accepter un accès depuis les voies susmentionnées sous réserve d'aménagements garantissant la sécurité de la circulation.

3. Aspect extérieur des constructions* et aménagements de leurs abords protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

En vertu des articles R. 111-27 et suivants du Code de l'Urbanisme « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, 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, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions* doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions* avoisinantes. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de conception architecturale contemporaine.

4. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Afin de favoriser la réutilisation de l'eau pluviale, un double réseau est préconisé en particulier pour les nouvelles constructions*.

Assainissement :

Sous réserve de l'application de l'article 18 de la Loi 64.1245 du 16 Décembre 1964, et de la législation sur les établissements classés, toute construction* ou toute installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, le système d'assainissement recevant les effluents sera conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental relatif aux fosses septiques, ou appareils et dispositifs équivalents, et aux prescriptions du service public d'assainissement collectif.

Les dispositions du décret-loi du 30 Octobre 1935 et du décret d'application du 25 Janvier 1945 sur la protection des eaux potables et des établissements ostréicoles, sont applicables.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement (mais aussi les eaux de nappes en cas de parking souterrain notamment, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment, pour l'évacuation des excréta et le lavage des sols à l'intérieur des bâtiments et, à titre expérimental et sous conditions, pour le lavage du linge.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur et notamment le règlement (CE) n° 852/2004 du 29 avril 2004 du Parlement Européen et du Conseil relatif à l'hygiène des denrées alimentaires.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public) :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

Toute construction*nouvelle, à l'exception des constructions annexes*, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Gestion des déchets :

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, conformes aux prescriptions techniques imposées par les services de la communauté d'Agglomération concernant le ramassage des ordures ménagères.

5. L'implantation des constructions*

5.1 L'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* :

Afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone et/ou secteur (articles 3), peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

5.1.1. Afin de prendre en compte l'implantation des constructions environnantes (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ([→ Schéma D page 12](#)) ;

5.1.2. Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies et emprises publiques*, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

5.1.3. Afin de prendre en compte le patrimoine bâti définit [page 13](#) et le patrimoine végétal définit [page 14](#) ([→ Point « 1. Patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme » et Point « 2 Patrimoine végétal » du « II.1. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage » du présent règlement](#), afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ([→ Schéma F page 12](#)) ;

5.1.4. En cas de construction à l'alignement imposé, des décrochés de façades et un léger recul jusqu'à 0,60 mètre peuvent être autorisés pour favoriser la végétalisation du pied d'immeuble, si la largeur et les contraintes techniques de la voirie le permettent ([→ Schéma E page 12](#)) ;

5.1.5. Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension* d'une construction* existante implantée différemment de la règle définie au règlement particulier de chaque zone, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;

5.1.6. Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;

5.1.7. En bordure de mer, de rivière, de plan d'eau, d'étier, de canal : Lorsqu'un chemin pour piétons a été prévu au plan de zonage du P.L.U., afin de permettre la libre circulation en bordure de rivage, les clôtures doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres à partir de la limite du domaine maritime public, des berges ou du sommet de la falaise. Dans le cas d'une topographie particulière des lieux, le recul devra être augmenté pour permettre la réalisation de ce chemin.

5.1.8. Le long des voies ferrées : Les constructions*, hors saillies*, balcons* doivent être édifiées à au moins 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue.

5.2 L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* :

Pour que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

5.2.1. Afin de prendre en compte l'implantation des constructions environnantes (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;

5.2.2. Afin de prendre en compte le patrimoine bâti défini [page 13](#) et le patrimoine végétal défini [page 14](#) (→ Point « 1. Patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme » et Point « 2 Patrimoine végétal » du « II.1. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage » du présent règlement), afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;

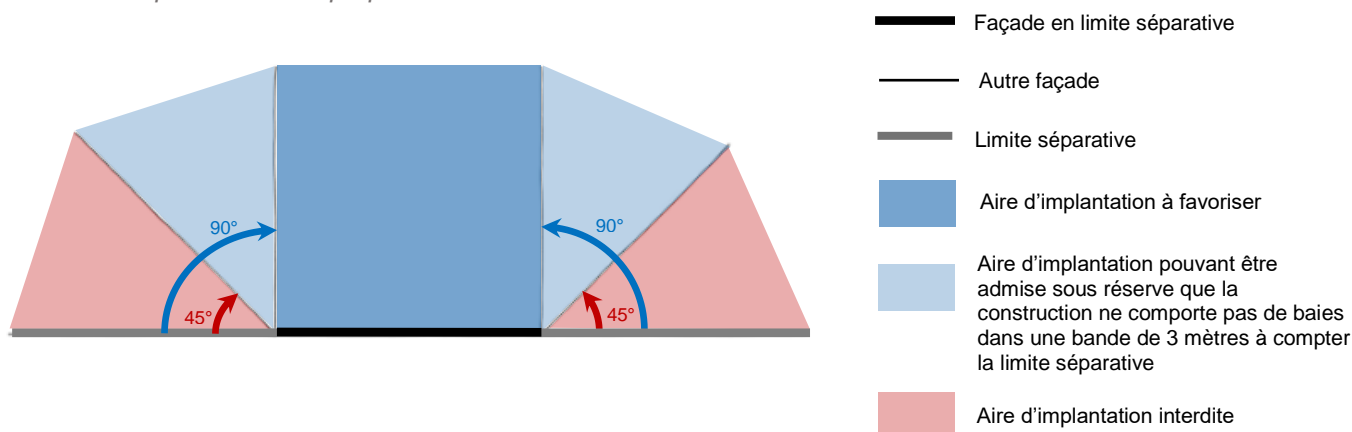
5.2.3. Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension limitée* d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement particulier de chaque zone, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;

5.2.4. Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 30 cm peut être autorisé dans la marge de retrait imposée.

5.2.5. Pour les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;

5.2.6. Lorsque le projet jouxte une voie ferrée, l'implantation doit respecter les prescriptions édictées par SNCF Réseau et SNCF Mobilités, si celles-ci sont plus contraignantes que celles du règlement du PLU.

Illustration indicative de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives en cas d'implantation non perpendiculaire à la limite :*



6. L'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

La distance n'est pas règlementée.

7. L'implantation des piscines

- par rapport aux voies et emprises publiques* :

L'implantation des piscines non couvertes est possible dans les marges de recul prévues aux articles 3 des différentes zones.

- par rapport aux limites séparatives* :

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1,5 mètres par rapport aux limites séparatives*. Ce retrait est mesuré par rapport à la limite du bassin de la piscine.

8. Dispositions spécifiques pour les hauteurs et implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Dans l'ensemble des zones :

- les règles de hauteur et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Peuvent s'appliquer les règles d'implantation dérogatoires prévues dans les dispositions communes à l'ensemble des zones :

- Par rapport aux voies et emprises publiques* :

5.1.6. Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité. ([→ page 23](#)).

- Par rapport aux limites séparatives* :

5.2.5. Pour les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité. ([→ page 24](#)).

- Règles de hauteurs communes aux zones UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU ainsi qu'à leurs secteurs et sous-secteurs respectifs, au-delà du plan vertical* :

10.3. Dans tous les secteurs, des règles alternatives sont prévues pour l'extension de bâtiments d'intérêt collectif dont les hauteurs sont supérieures à celles figurant point 10.3. La hauteur de ces extensions* ne doit pas dépasser celle de la construction* initiale existante ([→ page 26](#)).

9. Rappel des autres obligations :

Sont notamment soumis à autorisation l'édification de clôtures et les démolitions (cf. délibérations).

10. Règles de hauteur communes aux zones UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU ainsi qu'à leurs secteurs et sous-secteurs respectifs, au-delà du plan vertical*

Au-delà de la hauteur du plan vertical* définie à l'article 6 des différentes zones :

1. Pour les constructions* disposant de toitures à pentes, la hauteur maximale des constructions* est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article 7 des différentes zones.
2. Pour les constructions* qui en prévoient, le ou les attiques doivent :
 - Etre inscrit(s) dans le gabarit*, qui est délimité par le plan vertical* et une pente à 45° dont la base est définie à l'intersection avec le plan vertical* de façade* (principale et arrière). (sauf conditions offertes en « 2.2 » du présent article).
 - Avoir une hauteur de plan vertical inférieure ou égale à 3 mètres.
 - Respecter un retrait supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux façades* principales et arrières.
 - Pour les constructions* en collectif, comporter un linéaire dont la longueur cumulée doit être inférieure ou égale à 80% de celle du linéaire continu le plus long de l'emprise au sol du bâti.
 - Etre implantés, soit en limite séparative* ([→ Schéma G page 12](#)), soit à une distance de 3 mètres ou plus par rapport aux limites séparatives*. ([→ Schéma H page 12](#)).

Pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique* ou d'exemplarité environnementale* ou qui sont à énergie positive*, le ou les attiques peuvent :

2.1. Si la hauteur du plan vertical* autorisé de la construction* est inférieure à 12 mètres :

Comporter un linéaire dont la longueur totale doit être inférieure ou égale à 100% du linéaire continu le plus long de l'emprise au sol du bâti.

2.2. Si la hauteur du plan vertical* autorisé de la construction* est supérieure ou égale à 12 mètres :

Comporter une hauteur de plan vertical* inférieure ou égale à 6 mètres pouvant s'inscrire en dehors du plan à 45° du gabarit*. Dans ce cas, la longueur du linéaire cumulé du ou des attiques supérieurs peut être équivalente à celle du linéaire cumulé du ou des attiques inférieurs. (→ [Schémas page 27](#)).

3. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère :

- le gabarit* peut varier d'un mètre pour assurer une continuité des hauteurs entre la construction* projetée et les bâtiments contigus existants.
- peuvent être édifiés en dehors du gabarit*, des ouvrages indispensables et de faible emprise comme :
 - les acrotères avec une hauteur maximale de 1 mètre ;
 - les souches de cheminée ;
 - les ventilations ;
 - les lucarnes qui doivent prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Toutefois, pour les constructions individuelles (maisons) édifiées antérieurement à la date de publication du P.O.S. (avril 1978), la largeur cumulée des lucarnes peut être plus importante, sans excéder les 2/3 de la longueur de la toiture ;
 - les cages et machineries d'ascenseur ;
 - les cages d'escaliers ;
 - les ouvrages d'intérêt collectif de type antenne relais téléphone ;
 - les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes de type garde-corps ;
 - les éléments architecturaux (saillies* traditionnelles, terrasses, balcons*, pignons, autres) ;
 - les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques).

Dans tous les secteurs, des règles alternatives sont prévues pour l'extension de bâtiments d'intérêt collectif dont les hauteurs sont supérieures à celles figurant ci-dessus. La hauteur de ces extensions ne doit pas dépasser celle de la construction* initiale existante.

Dans les secteurs d'implantation privilégiée du commerce de détail, une majoration du plan vertical* peut être autorisée dans les conditions fixées page 20 (→ [point 9 du chapitre II.1 des dispositions générales](#) : « *Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage* »).

Illustrations explicatives des règles de gabarit* pour les attiques (valeur indicative) :

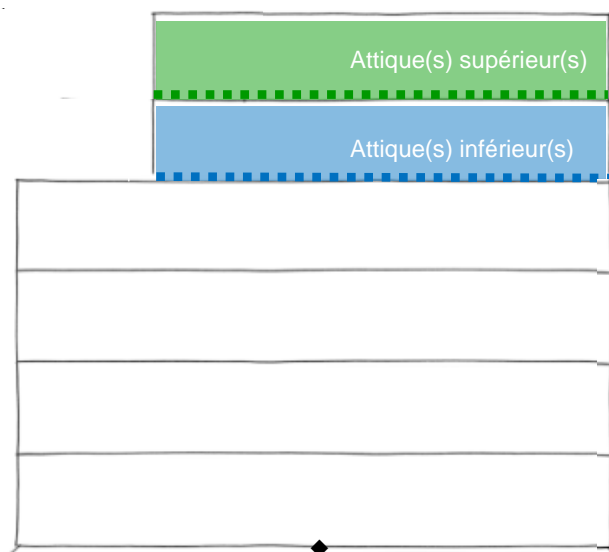
Légende:

- ◆ Linéaire de l'emprise au sol de la construction*
- Linéaire de l'attique inférieur
- Linéaire de l'attique supérieur
- Hauteur de l'attique : $\leq 3\text{m}$
- Retrait de l'attique : $\geq 2\text{m}$
- Plans à 45°

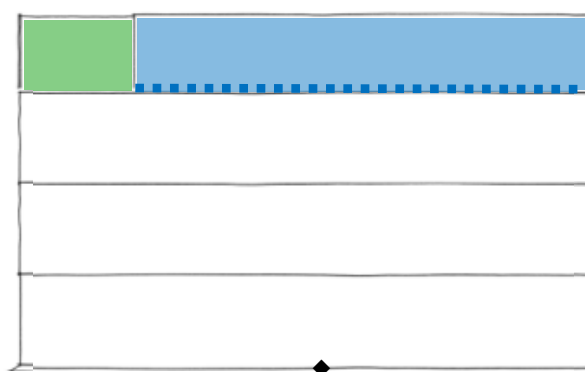
Volume conventionnel

Volume autorisé pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique* ou d'exemplarité environnementale* ou qui sont à énergie positive*.

Bonification de l'attique en cas de plan vertical $\geq 12\text{m}$

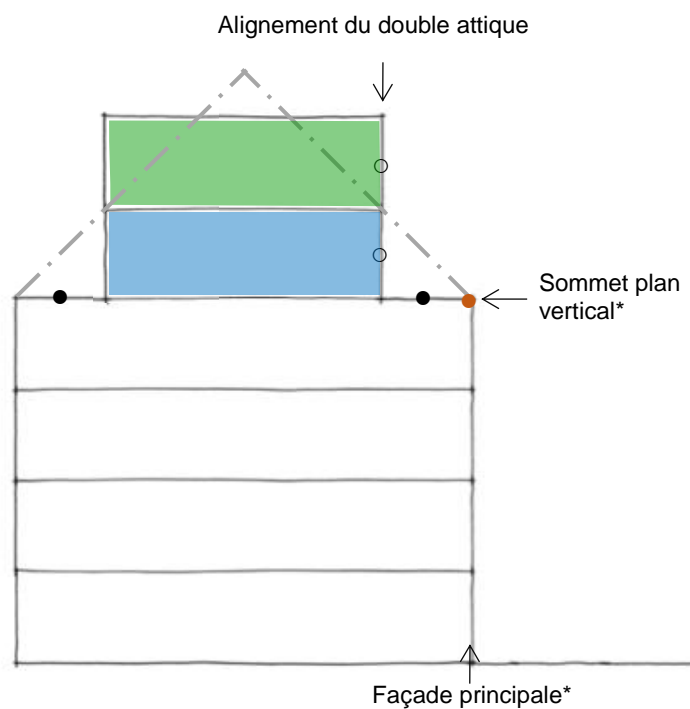


Bonification de l'attique en cas de plan vertical $< 12\text{m}$

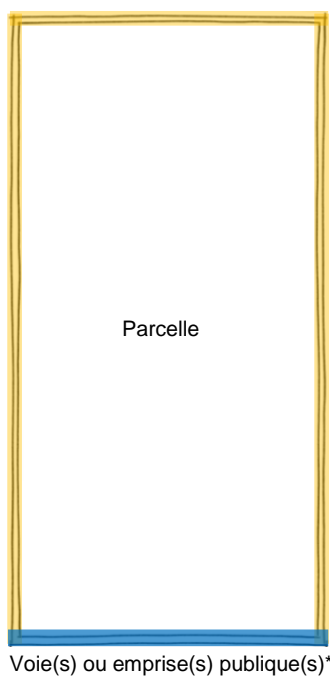


FAÇADE

COUPE



11. Règles relatives à l'édification des clôtures des zones UA, UB, UC, UI et UL (règles fixées à l'article 7 de la zone).



	En limite de voie(s) et emprise(s) publique(s)*	En limite(s) séparative(s)*
(1) Hauteur autorisée à partir du terrain naturel pour des matériaux pleins.	UA, UB, UC (sauf secteurs UCa, UCb, UCd), UI, UL: 0,80 m	UA, UB, UC (sauf secteurs UCa, UCb, UCd), UI, UL: 2 m
(2) Hauteur autorisée à partir du terrain naturel pour des matériaux ajourés de couleur sombre.	UA, UB, UC, UI, UL: 1,80 m	UA, UB, UC, UI, UL: 2 m
Hauteur maximale de la clôture (parties pleine (1) et ajourée (2) cumulées).	UA, UB, UC, UI, UL: 1,80 m	UA, UB, UC, UI, UL: 2 m
Utilisation du végétal pour la clôture ou le doublage de la clôture.	UA, UB, UI: Recommandée UL, UC : Exigée	UA, UB, UI : Recommandée UL, UC : Exigée

Des couleurs et hauteurs de clôtures (1) et (2) différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des motifs liés à la nature des constructions, à la présence de clôtures contiguës existantes et de hauteurs supérieures ou pour des raisons historiques, patrimoniales, écologiques ou de sécurité notamment pour les équipements d'intérêt collectif et les services accueillant du public.

Dans un souci d'harmonie et de qualité d'ensemble, l'aspect et les matériaux de clôtures tiennent compte :



- de la construction principale.
- des clôtures qualitatives avoisinantes à l'échelle de la rue.

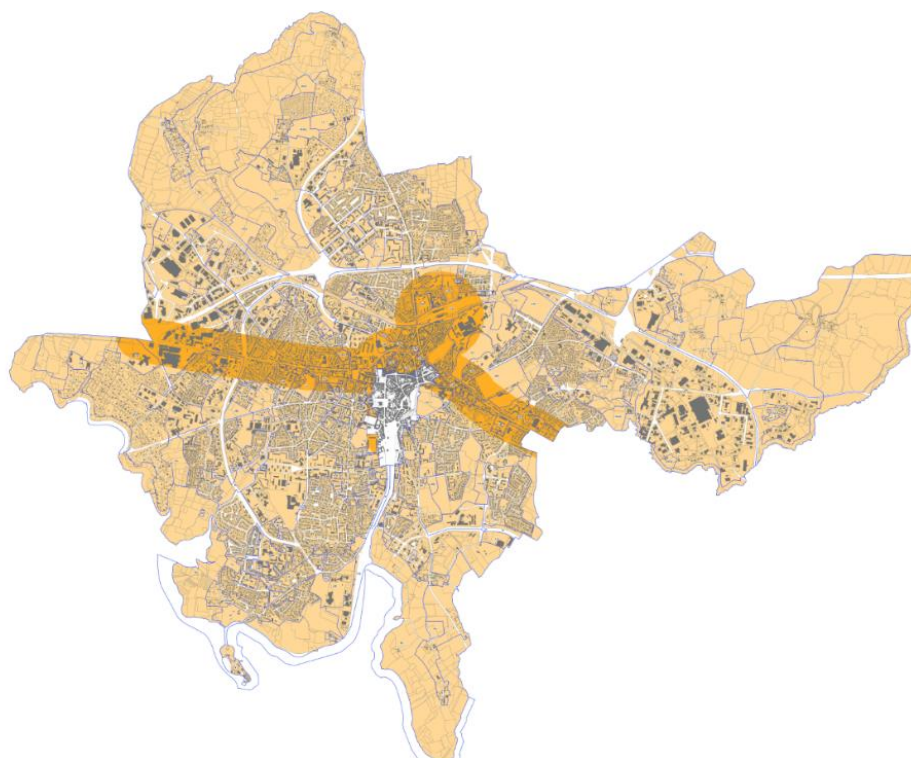
En secteurs UCa, UCb et UCd, les murs bahuts sont interdits. Seules les haies végétales, doublées ou non d'un grillage, sont autorisées.

Pour l'ensemble des clôtures doublées de végétal, sauf exigence d'ordre patrimonial et sauf exigence relative au maintien, au renforcement ou à la compensation d'une composante végétale protégée (→ [pages 14 et 16, point « B2 Autre composante végétales protégées à conserver, à renforcer ou à créer »](#)), un minimum de trois espèces est exigé pour favoriser la biodiversité. Au moins 30 % des sujets employés pour la plantation seront des essences référencées dans la liste en [annexe III \(→ pages 76\)](#) du présent règlement. Le choix d'essences complémentaires est libre dans le respect de l'interdiction de recourir aux végétaux invasifs référencés en [annexe IV.1 et IV.2](#) du présent règlement (→ [pages 77 et 78](#)). Les pourcentages exprimés se calculent par nombres de végétaux plantés. Les clôtures pourront être perméables à la petite faune par la présence, en pied de clôture, d'une petite ouverture d'au moins 15x15 cm.

II.3. Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos

Les règles relatives au stationnement varient en fonction de la localisation eu égard à la desserte prévue en transport en commun à haut niveau de service. Les règles sont différentes dans les 2 secteurs délimités au document graphique Planche C « Secteurs de stationnement » (illustration indicative ci-dessous) :

-  Secteur 1 : Abords du centre-ville, du Pôle d'Echanges Multimodal de la Gare et de la rue Thiers : périmètre d'attractivité des futurs transports en commun à haut niveau de service.
-  Secteur 2 : Hors périmètre de forte attractivité des transports en commun.



1. Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal d'aires de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions* nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après.

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher*, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher* de chaque destination.

Lors de changement de destination pour une transformation à vocation d'habitat, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 30m²) d'une construction*existante ou pour la construction* d'annexes*. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation correspondant aux exigences minimum du PLU sera demandée.

Les dispositions concernant les secteurs 1 et 2 s'imposent à un projet dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette de ce projet est situé à l'intérieur d'un de ces périmètres. A la date d'entrée en vigueur du PLU, si 50% ou plus de la superficie du terrain d'assiette du projet

est comprise dans le secteur 1, le terrain d'assiette du projet est alors considéré comme en faisant partie.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement* »). Dans ce cas, le projet ne pourra être autorisé que s'il répond aux possibilités de foisonnement* qui s'offrent dans la zone. Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-après.

Au titre de l'article L.151-31, les exigences de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réduites jusqu'à 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, il peut s'en acquitter en respectant les prescriptions prévues par le Code de l'urbanisme (article L. 151-33).

2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques*, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (distance inférieure à 500 m en secteur 1 et à 300 m en secteur 2).

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de réalisation des phases de l'opération.

3. Règles qualitatives

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables. Il est exigé a minima 1 arbre pour 6 emplacements.

Sauf exceptions justifiées, une hauteur sous plafond minimum de 3 mètres est exigée pour les parkings réalisés en rez-de-chaussée dans le but de favoriser une mutation éventuelle permettant l'accueil d'activités tertiaires ou commerciales. Ces parkings en rez-de-chaussée font l'objet d'un aménagement paysager et architectural de qualité afin de limiter les impacts dans le paysage urbain.

4. Règles quantitatives

Les destinations projetées du tableau ci-après se réfèrent aux articles R151-27 à R151-29 du Code de l'Urbanisme .

Hormis pour les secteurs UBg pour lesquels aucune exigence n'est imposée, les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après, :

Destination projetée	Nombre de places exigées	
	Secteur 1	Secteur 2
1. Destination de construction « habitation », sous-destination « logement »	Logement* social : 0,5 place par logement* Logement* de droit commun (individuel ou collectif) : 1 place par logement*	Logement* social (individuel, collectif ou intermédiaire): 1 place par logement* Logement* individuel de droit commun : 2 places par logement* (+ 1 place pour 3 logements en parking visiteur dans les lotissements ou ensembles pavillonnaires) Logement* intermédiaire ou collectif de droit commun : 1 place par logement
2. Destination de construction « habitation », sous-destination « hébergement »	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none">- des besoins des salariés et des visiteurs- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.	
3. Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous-destination « bureau »	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher*	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher.
4. Destination de construction « commerce et activité de service », sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »	Pas d'obligation	1 place par tranche de 2 chambres
5. Destination de construction « commerce et activité de service », sous-destination « artisanat et commerce de détail »	Moins de 300 m ² de surface de plancher* : pas d'obligation Entre 300 et 500 m ² de surface de plancher* : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher* Au-delà de 500 m ² de surface de plancher* : 1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher*	Moins de 300 m ² de surface de plancher : 1 place par tranche de 65 m ² de surface de plancher* Entre 300 et 500 m ² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher* Au-delà de 500 m ² de surface de plancher : 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher*
6. Destination de construction « commerce et activité de service », sous-destinations : <ul style="list-style-type: none">- « restauration » ;- « commerce de gros » ;- « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;- « cinéma ». Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous-destinations : <ul style="list-style-type: none">- « industrie » ;- « entrepôt » ;- « centre de congrès et d'exposition ».	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none">- des besoins des salariés et des visiteurs ;- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.	

<p>7. Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ; - « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ; - « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » ; - « salles d'art et de spectacles » ; - « équipements sportifs » ; - « autres équipements recevant du public ». 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des besoins des salariés et des visiteurs ; - de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée ; - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
<p>8. Destination de construction « exploitation agricole et forestière »</p> <p>sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « exploitation agricole » ; - « exploitation forestière ». 	<p>Pas d'obligation</p>

5. Stationnement vélos (au titre de l'article L.151-30)

Toute nouvelle construction* qui prévoit du stationnement pour les voitures, doit comprendre des espaces de stationnement couverts et aisément accessibles pour les vélos. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des recommandations à ce sujet.

Une surface minimale de 1,5 m² par emplacement est exigée.

Les stationnements seront réalisés sous la forme de locaux (clos ou sécurisés), couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache par le cadre du vélo.

En outre, il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitat continuent de s'appliquer (obligations liées au stationnement sécurisé des vélos et aux modalités de desserte par les réseaux électriques).

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places ou % de SDP
Habitation	logement*	Pour les opérations de plus de 2 logements : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher*
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	bureaux	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher*
<p>Pour toutes les autres sous-destinations ou destination</p> <p>Il est demandé la réalisation de places de stationnements pour les vélos permettant de répondre aux besoins nécessaires au fonctionnement de l'activité ou de l'équipement.</p>		



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UA correspond aux zones urbaines centrales à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis les plus anciens des villes et bourgs du territoire. Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.

Elle comprend les secteurs :

UAa :secteur dits de « l'ilot de la Boucherie » et de « la rue de la Fontaine »*

UAb :secteur centre-ville/ sud du boulevard de la Paix

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ZONE UA - ARTICLE 1 -

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les installations classées incompatibles avec l'habitat,
2. Les constructions*, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
4. L'ouverture ou l'extension de carrière,
5. Les hôtelleries de plein air, soumises à autorisation préalable,
6. Les affouillements, exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction* ou d'aménagement admis dans la zone,
7. La création et l'extension de bâtiments agricoles.

Il est rappelé que les occupations ou utilisations du sol ne figurant pas dans la liste ci-dessus sont autorisées sous réserve du respect des autres règles de la zone PLU.

ZONE UA - ARTICLE 2 -

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements existants, autre que ceux visés à l'article UA1, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement,

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UA - ARTICLE 3 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions*, hors saillies*, balcons*, doivent être édifiées à l'alignement* des voies et emprises publiques*.

Une implantation différente de celles définies ci-dessus pour la zone UA peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues [page 23](#) (→ [point « 5.1 L'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* »](#)), afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.

ZONE UA - ARTICLE 4 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la bande de 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine :

- 1- Les constructions* doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- 2- Des implantations différentes pourront être autorisées exceptionnellement :
 - 2.1. Lorsque l'une ou plusieurs des constructions* situées sur les terrains contigus ou voisins sont implantées en retrait des limites séparatives* latérales, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions* est admise ;
 - 2.2. Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble concernant un ou plusieurs terrains mitoyens dont la superficie totale est supérieure à 4 000 m² ;
 - 2.3. Dans le cas de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions* groupées.

(2.1 à 2.3) : Les constructions*, lorsqu'elles ne s'implantent pas en limite(s) séparative(s)*, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 1,90 m.

Au-delà de la bande des 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine :

- 1- Les constructions* doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives* au moins égal à la moitié du plan vertical* sans que ce retrait puisse être inférieur à 1,90 mètre.
- 2- Toutefois, les constructions* peuvent être implantées en limites séparatives* :
 - 2.1. Si la hauteur du plan vertical* est inférieur ou égal à 3 m au droit de la limite et sur une largeur de 3 m perpendiculairement à cette limite.
 - 2.2. Si le projet de construction(s)* jouxte une construction* existante, implantée en limite séparative* sur la propriété voisine, et qu'il n'en dépasse pas la hauteur.

Dans et au-delà de la bande des 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine :

1. Si les constructions* sont implantées en limites séparatives* :

Doivent être favorisées les implantations des constructions* en limites séparatives* dans lesquelles l'intersection entre l'axe des façades et la limite séparative* constitue un angle à 90°. Dans les autres cas, un angle de 45° libre de constructions* sera respecté et aucune baie* ne sera admise dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative*. (→ Voir illustration page 24, point « 5.2 L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* ».).

2. Une implantation différente de celles définies ci-dessus pour la zone UA peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues page 24 (→ point « 5.2 L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* »), afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.
3. Les règles d'implantation des attiques* par rapport aux limites séparatives* ne sont pas fixées à travers le présent article mais page 25 (→ point 2 du point « 10. Règles de hauteur communes aux zones UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU ainsi qu'à leurs secteurs et sous-secteurs respectifs, au-delà du plan vertical* »).
4. Dans tous les cas, en présence d'une aire de défense écologique* à conserver, à renforcer ou à créer* (→ partie A page 14 du présent règlement) ou d'une zone humide (→ point 3 page 17 du présent règlement) identifiées au règlement graphique, l'implantation doit assurer leur préservation en respectant, au minimum, les limites de la surface protégée.

ZONE UA - ARTICLE 5 -

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

ZONE UA - ARTICLE 6 -

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximum du plan vertical* des constructions* est fixée à,

- **secteur UAa :**

9 mètres.

- **secteur UAb :**

Dans la bande de 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine :

16 mètres, à l'exception des axes figurant aux documents graphiques du règlement, où la hauteur maximum du plan vertical* est fixée à 22 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine :

9 mètres.

Au-delà de la hauteur du plan vertical* ci-dessus autorisée s'appliquent les règles prévues au point 10 du chapitre II.2 des dispositions générales : « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

ZONE UA - ARTICLE 7 -

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Principes généraux :

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les toitures :

La couverture des constructions* doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, cages d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

De manière générale, l'inscription des lucarnes et décrochés de toitures*, au-delà du plan vertical* autorisé, doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Toutefois, pour les constructions individuelles (maisons) édifiées antérieurement à la date de publication du P.O.S. (avril 1978), la largeur cumulée des lucarnes peut être plus importante, sans excéder les 2/3 de la longueur de la toiture.

Les toitures des constructions* à usage d'habitation et les annexes*, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en ardoises naturelles ou matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement. Pour les constructions* présentant des pentes, la pente de la couverture sera comprise dans un gabarit* délimité par un plan vertical* et une pente à 45° dont la base est définie par l'intersection du plan vertical* de façade* et du plan incliné de la toiture. Au-delà de la hauteur du plan vertical* dans le gabarit* tel que défini ci-dessus, la construction* d'un étage au maximum sera autorisée.

Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades* principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades*.

Le ravalement :

Les matériaux employés et les techniques utilisées seront adaptés à la nature et au caractère architectural du bâti afin de préserver la construction* d'origine et mettre en valeur les différentes modénatures (notamment les soubassements, corniches, chaînage, encadrements, bandeaux). En cas de travaux d'isolation sur une construction* existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions* ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

Les clôtures :

S'appliquent les règles prévues page 28 (→ point 11 « Règles relatives à l'édification des clôtures dans les zones UA »).

ZONE UA - ARTICLE 8 -**REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces non bâtis devront, sauf impossibilité technique avérée, être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.
- Les projets de constructions* seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- Les espaces libres de toute construction*, de voirie, d'aires de stationnement doivent être aménagés en espaces paysagers.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UB correspond aux zones urbaines mixtes à dominante d'habitat collectif (dont Kercado et Ménimur) avec présence d'équipements publics, de commerces et services (parties situées au Nord et à l'Ouest du Secteur Sauvegardé, Sud du Boulevard de la Paix...). Elle intègre également des faubourgs à l'Ouest et au Nord du Secteur Sauvegardé. Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.

Elle comprend les secteurs :

UBa : secteur au Nord du Boulevard de la Paix, secteur en entrée de ville Est le long du boulevard de la Paix et la Gare

UBc : secteur caractérisé par des immeubles collectifs (Kercado, Ménimur), par les sites militaires et des équipements publics et privés

UBd : secteur des Universités et équipements associés

Ube : secteur de l'hôpital et des archives départementales

UBf : secteur d'habitat collectif Nord Gare

UBg : secteur de centre commerciaux de proximité (Kercado, Ménimur)

UBh : secteur correspondant à l'emprise militaire (Caserne Delestraint)

UBp : secteurs de projets faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

UBpa : secteur de la rive gauche du Port

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ZONE UB - ARTICLE 1 -

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées incompatibles avec l'habitat,
- Les constructions*, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- L'ouverture ou l'extension de carrière,
- Les hôtelleries de plein air, soumises à autorisation préalable,
- Les affouillements, exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction* ou d'aménagement admis dans la zone,
- La création et l'extension de bâtiments agricoles.

Il est rappelé que les occupations ou utilisations du sol ne figurant pas dans la liste ci-dessus sont autorisées sous réserve du respect des autres règles de la zone PLU.

En outre, en secteur UBpa : sont interdites toutes les constructions et installations qui ne respecteraient pas les règles spécifiques liées à la servitude d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

ZONE UB - ARTICLE 2 -**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements existants, autre que ceux visés à l'article UB1, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement,
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UB - ARTICLE 3 -**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*****Secteurs UBa, UBf et UBg:**

Les constructions*, hors saillies*, balcons*, doivent être édifiées à l'alignement* des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue.

Secteurs UBc, UBd, Ube, UBp et UBpa :

Les constructions*, hors saillies*, balcons*, doivent être édifiées à l'alignement*, ou à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue.

Secteur UBh :

Article non réglementé.

Dans tous les secteurs :

Une implantation différente de celles définies ci-dessus pour la zone UB peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues [page 23 \(→ point « 5.1 L'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* »\)](#), afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.

ZONE UB - ARTICLE 4 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la bande de 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine :

1. Les constructions* peuvent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Les constructions* ou parties de constructions, lorsqu'elles ne s'implantent pas en limites séparatives*, devront respecter la distance D selon la formule : $D = \text{Plan vertical}^*/2$ avec un retrait minimal de :
 - 2.1. : 3 mètres pour les constructions* avec baies* ;
 - 2.2. : 1,90 mètre pour les constructions* sans baies*.

Au-delà de la bande des 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine :

1. Les constructions* doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives* au moins égal à la moitié du plan vertical* sans que ce retrait puisse être inférieur à 1,90 mètre
2. Toutefois, les constructions* peuvent être implantées en limites séparatives* :
 - 2.1. Si la hauteur du plan vertical* est inférieure ou égal à 3 m au droit de la limite et sur une largeur de 3 m perpendiculairement à cette limite.
 - 2.2. Si le projet de constructions* jouxte une construction* existante, implantée en limite séparative* sur la propriété voisine, et qu'il n'en dépasse pas la hauteur.

Dans et au-delà de la bande des 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine :

1. Si les constructions* sont implantées en limites séparatives* :

Doivent être favorisées les implantations des constructions* en limites séparatives* dans lesquelles l'intersection entre l'axe des façades et la limite séparative* constitue un angle à 90°. Dans les autres cas, un angle de 45° libre de constructions* sera respecté et aucune baie* ne sera admise dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative*. ([→ Voir illustration page 24, point « 5.2 L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* ».](#))
2. Une implantation différente de celles définies ci-dessus pour la zone UB peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues [page 24 \(→ point « 5.2 L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* »\)](#), afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.
3. Les règles d'implantation des attiques* par rapport aux limites séparatives* ne sont pas fixées à travers le présent article mais [page 25 \(→ point 2 du point « 10. Règles de hauteur communes aux zones UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU ainsi qu'à leurs secteurs et sous-secteurs respectifs, au-delà du plan vertical* »\)](#).
4. Dans tous les cas, en présence d'une aire de défense écologique* à conserver, à renforcer ou à créer* ([partie A page 14 du présent règlement](#)) ou d'une zone humide ([point 3 page 17 du présent règlement](#)) identifiées au règlement graphique, l'implantation doit assurer leur préservation en respectant, au minimum, les limites de la surface protégée.

ZONE UB - ARTICLE 5 -

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Secteurs UBa, UBc, UBd, Ube UBp et UBf :

Le Coefficient d'Emprise au sol* maximum est de 60%.

Ce maximum peut être porté à :

70% pour les constructions* à usage exclusif de commerces ou d'équipements collectifs.

80 % pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique* ou d'exemplarité environnementale* ou qui sont à énergie positive*

Secteurs UBg, UBh et UBpa :

Article non règlementé.

ZONE UB - ARTICLE 6 -

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Secteur UBa :

Dans la bande de 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine, la hauteur maximum du plan vertical* des constructions* est fixée à 12 mètres, à l'exception des axes figurant aux documents graphiques du règlement, où la hauteur maximum du plan vertical* est fixée à 22 mètres (une partie du boulevard de la Paix).

Au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine, la hauteur maximum du plan vertical* est fixée à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble concernant un ou plusieurs terrains mitoyens dont la superficie totale est supérieure à 4 000 m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif.

Secteur UBc :

Dans la bande de 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine, la hauteur du plan vertical** est fixée à 15 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine, la hauteur du plan vertical* est fixée à 6 mètres, sauf dans les cas visés à l'article 4 de la zone UB. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble concernant un ou plusieurs terrains mitoyens dont la superficie totale est supérieure à 4 000 m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif.

Secteur UBd :

La hauteur maximum du plan vertical* est fixée à 18 mètres.

Secteurs Ube et UBh :

La hauteur maximum du plan vertical* est fixée à 30 mètres.

Secteurs UBf et UBg :

La hauteur maximum du plan vertical* est fixée à 15 mètres.

Secteur UBpa :

La hauteur des constructions et installations qui respectent les règles spécifiques liées à la servitude d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme est limitée à la hauteur des constructions existantes contiguës.

Secteur UBp :

La hauteur des constructions* doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné. La hauteur maximale du plan vertical* est déterminée selon la règle d'équivalence suivante :

Nombre de niveaux (RDC inclu) indiqué à l'OAP hors attique(s) X 3m = hauteur du plan vertical* autorisé.

Au-delà de la hauteur du plan vertical* ci-dessus autorisée s'appliquent les règles prévues au point 10 du chapitre II.2 des dispositions générales : « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

ZONE UB - ARTICLE 7 -

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Principes généraux

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les toitures :

La couverture des constructions* doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

De manière générale, l'inscription des lucarnes et décrochés de toitures*, au-delà du plan vertical* autorisé, doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Toutefois, pour les constructions individuelles (maisons) édifiées antérieurement à la date de publication du P.O.S. (avril 1978), la largeur cumulée des lucarnes peut être plus importante, sans excéder les 2/3 de la longueur de la toiture.

Les toitures des constructions* à usage d'habitation et les annexes*, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en ardoises naturelles ou matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement. Pour ces constructions*, la pente de la couverture sera comprise dans un gabarit* délimité par un plan vertical* et une pente à 45° dont la base est définie par l'intersection du plan vertical* de façade* et du plan incliné de la toiture. Au-delà de la hauteur du plan vertical* dans le gabarit* tel que défini ci-dessus, la construction* d'un étage au maximum sera autorisée.

Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades* principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades*.

Le ravalement :

Les matériaux employés et les techniques utilisées seront adaptés à la nature et au caractère architectural du bâti afin de préserver la construction* d'origine et mettre en valeur les différentes modénatures (notamment les soubassements, corniches, chaînage, encadrements, bandeaux).

Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions* ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

Les clôtures :

S'appliquent les règles prévues page 28 (→ [point 11 « Règles relatives à l'édification des clôtures dans les zones UB »](#)).

ZONE UB - ARTICLE 8 -

REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Secteurs UBa, UBc, UBd, Ube, UBp, UBf, UBg et UBpa :

- Les espaces libres de toute constructions*, de voirie, d'aires de stationnement devront, sauf impossibilité technique avérée, être paysagers ou végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.
- Les projets de construction* seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- Toute opération de construction ou d'aménagement entraînant la création de 10 logements et plus :
 - respectera un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales
 - devra par ailleurs intégrer des espaces communs récréatifs correspondant aux besoins de l'opération (aires de jeux, placettes...).

Secteur UBh :

Article non règlementé.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UC correspond aux secteurs urbains présentant une densité moins élevée, à dominante pavillonnaire. Elle comprend les secteurs UC, UCa, UCb, UCd correspondant aux secteurs d'habitation à fort caractère paysager, qui se distinguent par leur niveau de densité, ainsi qu'un secteur UC(i) au sein duquel les occupations et utilisations du sol non compatibles avec le voisinage d'établissements industriels sont interdites.

I-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ZONE UC - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UC (incluant les secteurs UC, UCa, UCb, UCd et UC(i)), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées et activités incompatibles avec l'habitat,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- L'ouverture ou l'extension de carrière,
- Les hôtelleries de plein air, soumises à autorisation préalable,
- Les affouillements, exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions* ou d'aménagement admis dans la zone,
- La création et l'extension de bâtiments agricoles.

Il est rappelé que les occupations ou utilisations du sol ne figurant pas dans la liste ci-dessus sont autorisées sous réserve du respect des autres règles de la zone PLU.

En outre, en secteur UC(i), les occupations et utilisations du sol non compatibles avec le voisinage d'établissements industriels sont interdites.

ZONE UC - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UC (incluant les secteurs UC, UCa, UCb, UCd et UC(i)), sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements existants, autre que ceux visés à l'article UC1, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement,
4. Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En outre, en secteur UC(i), l'agrandissement ou la transformation des établissements existants, autre que ceux visés à l'article UC1 sont autorisées.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UC - ARTICLE 3 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions*, hors saillies*, balcons*, doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue.

Une implantation différente de celles définies ci-dessus pour la zone UC peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues page 23 ([→ point « 5.1 L'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* »](#)) afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.

En secteurs UC et UC(i) uniquement (hors secteurs UCa, UCb et UCd), les constructions* annexes* et extensions* implantées à l'alignement* sont autorisées, sous réserve :

- que la hauteur du plan vertical* ne dépasse pas 3 m,
- que la longueur de la façade* sur rue de la construction* ne dépasse pas :
 - 5 m si la parcelle accueille du logement individuel,
 - 1/3 de la largeur du terrain mesurée sur la rue pour toutes les autres constructions.

ZONE UC - ARTICLE 4 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de l'article 4 s'appliquent à l'ensemble de la zone UC (incluant les secteurs UC, UCa, UCb, UCd et UC(i)).

Dans la bande de 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine :

1. Les constructions* peuvent s'implanter en limite séparative*.
2. Les constructions* ou parties de constructions, lorsqu'elles ne s'implantent pas en limites séparatives*, devront respecter la distance D selon la formule : $D = \text{Plan vertical}^*/2$ avec un retrait minimal de 3 mètres.

Au-delà de la bande des 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine :

1. Les constructions* doivent être édifiées à une distance des limites séparatives*, au moins égale à la moitié de la hauteur du plan vertical* de façade*, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois les constructions peuvent être implantées en limites séparatives* :
 - 2.1. Si la hauteur du plan vertical* est inférieure ou égal à 3 m au droit de la limite et sur une largeur de 3 m perpendiculairement à cette limite.
 - 2.2. Si le projet de constructions* jouxte une construction* existante, implantée en limite séparative* sur la propriété voisine, et qu'il n'en dépasse pas la hauteur.

Dans et au-delà de la bande des 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine :

1. Si les constructions* sont implantées en limites séparatives* :

Doivent être favorisées les implantations des constructions* en limites séparatives* dans lesquelles l'intersection entre l'axe des façades et la limite séparative* constitue un angle à 90°. Dans les autres cas, un angle de 45° libre de constructions* sera respecté et aucune baie* ne sera admise dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative*. (*→ Voir illustration page 24, point « 5.2 L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* »*).

2. Une implantation différente de celles définies ci-dessus pour la zone UC (incluant les secteurs UC, UCa, UCb, UCd et UC(i)), peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues page 24 (*→ point « 5.2 L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* »*), afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.
3. Les règles d'implantation des attiques* par rapport aux limites séparatives* ne sont pas fixées à travers le présent article mais page 25 (*→ point 2 du point « 10. Règles de hauteur communes aux zones UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU ainsi qu'à leurs secteurs et sous-secteurs respectifs, au-delà du plan vertical* »*).
4. Dans tous les cas, en présence d'une aire de défense écologique* à conserver, à renforcer ou à créer* (*partie A page 14 du présent règlement*) ou d'une zone humide (*point 3 page 17 du présent règlement*) identifiées au règlement graphique, l'implantation doit assurer leur préservation en respectant, au minimum, les limites de la surface protégée.

ZONE UC - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Secteurs UC et UC(i) :

Le Coefficient d'Emprise au sol* maximum est de 40%.

Ce maximum est porté à

50% pour : - les constructions* à usage exclusif de commerces ou d'équipements collectifs
- l'extension de bâtiments édifiés antérieurement à la date de publication du P.O.S. (avril 1978),
- la réalisation de constructions annexes à des bâtiments édifiés antérieurement à la date de publication du P.O.S. (avril 1978)

60% pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique* ou d'exemplarité environnementale* ou qui sont à énergie positive*.

Secteur UCa :

Le Coefficient d'Emprise au sol* maximum est de 20%.

Secteur UCb :

Le Coefficient d'Emprise au sol* maximum est de 40%.

Secteur UCd :

Le Coefficient d'Emprise au sol* maximum est de 15%.

ZONE UC - ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Secteurs UC et UC(i) :

Dans la bande de 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine ou à partir de la marge de recul* éventuelle indiquée à l'article 3 ou portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue, la hauteur maximale du plan vertical* est fixée à 6 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine, la hauteur du plan vertical* est fixée à 3,5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble concernant un ou plusieurs terrains mitoyens dont la superficie totale est supérieure à 4 000 m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif.

Secteurs UCa, UCb, UCd:

Dans la bande de 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine ou à partir de la marge de recul* éventuelle indiquée à l'article 3 ou portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue, la hauteur maximale du plan vertical* est fixée à 6 mètres en secteurs UCa, UCd et à 3,5 mètres en secteur UCb.

Au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine, la hauteur du plan vertical* est fixée à 3,5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble concernant un ou plusieurs terrains mitoyens dont la superficie totale est supérieure à 4 000 m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif.

Au-delà de la hauteur du plan vertical* ci-dessus autorisée s'appliquent les règles prévues au point 10 du chapitre II.2 des dispositions générales : « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

ZONE UC - ARTICLE 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les dispositions de l'article 7 s'appliquent à l'ensemble de la zone UC (incluant les secteurs UC, UCa, UCb, UCd et UC(i)).

Principes généraux

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

En secteurs UCa et UCd particulièrement, les projets doivent présenter une intégration paysagère forte.

Les toitures :

La couverture des constructions* doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

De manière générale, l'inscription des lucarnes et décrochés de toitures*, au-delà du plan vertical* autorisé, doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Toutefois, pour les constructions individuelles (maisons) édifiées antérieurement à la date de publication du P.O.S. (avril 1978), la largeur cumulée des lucarnes peut être plus importante, sans excéder les 2/3 de la longueur de la toiture.

Les toitures des constructions* à usage d'habitation et les annexes*, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en ardoises naturelles ou matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement. Pour ces constructions*, la pente de la couverture sera comprise dans un gabarit* délimité par un plan vertical* et une pente à 45° dont la base est définie par

l'intersection du plan vertical* de façade* et du plan incliné de la toiture. Au-delà de la hauteur du plan vertical* dans le gabarit* tel que défini ci-dessus, la construction* d'un étage au maximum sera autorisée.

Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades* principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades*.

Le ravalement :

Les matériaux employés et les techniques utilisées seront adaptés à la nature et au caractère architectural du bâti afin de préserver la construction* d'origine et mettre en valeur les différentes modénatures (notamment les soubassements, corniches, chaînage, encadrements, bandeaux).

Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions* ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

Les clôtures :

S'appliquent les règles prévues page 28 (→ point 11 « Règles relatives à l'édification des clôtures dans les zones UC »).

ZONE UC - ARTICLE 8 -

REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions de l'article 8 s'appliquent à l'ensemble de la zone UC (incluant les secteurs UC, UCa, UCb, UCd et UC(i)).

- Les espaces non bâtis devront, sauf impossibilité technique avérée, être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.
- Les projets de construction* seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- Les espaces libres de toute constructions*, de voirie, d'aires de stationnement doivent être aménagés en espaces paysagers.

Secteurs UC, UC(i) UCa, UCb :

- Toute opération de construction ou d'aménagement entraînant la création de 10 logements ou plus :
 - respectera un minimum de 20% d'espaces libres paysagers en secteurs UC et UC(i), de 35% en secteur UCb et de 50% en secteur UCa. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers*, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales.
 - devra par ailleurs intégrer des espaces communs récréatifs correspondant aux besoins de l'opération (aires de jeux, placettes...).

Secteurs UCd:

- Toute opération de construction ou d'aménagement entraînant la création d'un logement ou plus :
 - respectera un minimum de 60% d'espaces libres paysagers*.

Dans les secteurs UCa et UCd :

- 60% minimum des arbres de hautes tiges existants devront être conservés ou remplacés par des spécimens de 3 mètres de haut minimum si leur conservation n'est pas possible (emprise de la construction* ou état sanitaire). Les espèces replantées devront correspondre à des espèces locales (pin maritime, chêne, hêtre, bouleau, etc.).
- Les stationnements doivent être perméables.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Les **zones UI** sont les zones à vocation économique. Quatre types de zones d'activités économiques sont distinguées dans le PLU :

- Le secteur U1a est destiné à des activités compatibles avec l'habitat et aux installations classées ne comportant de risques majeurs de nuisances. Il s'agit des secteurs de la Chambre de Métiers, de Laroiseau, Kerniol-Tenenio, Chapeau Rouge, du secteur Gare, et du PIBS.
- Le secteur U1a(a) est destiné à combiner des activités commerciales, tertiaires et d'hébergement étudiant à l'intersection entre l'Avenue Raymond Marcellin et la rue Jean Perrin.
- Le secteur U1b correspond à des entreprises plus importantes, y compris les installations classées de toute nature. Cette zone intègre l'ensemble du secteur du Prat le long de la RN 165.
- Le secteur U1c est destiné aux activités commerciales.
- Le secteur U1p se développe au niveau du Port, de la cale de Conleau et du Parc du Golfe, secteur d'activités portuaires et maritimes. Les installations classées y sont autorisées.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ZONE UI - ARTICLE 1 -

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans toutes les zones UI :

- Les constructions* et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations, sauf cas mentionnés à l'article 2 de la zone UI
- L'ouverture ou l'extension de carrière,
- Les hôtelleries de plein air, soumises à autorisation préalable,

Dans les secteurs U1a, U1a(a) et U1c uniquement :

- Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans les secteurs U1p uniquement :

- Les activités n'ayant aucun rapport avec les activités portuaires et maritimes.

Au sein du sous-secteur U1b(p), toutes les destinations non visées à l'article 2 de la zone UI sont interdites.

ZONE UI - ARTICLE 2 -

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'établissements ou d'équipements collectifs. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction* indépendante des constructions* liées à l'activité,
- Les dépôts divers liés à l'exercice des activités implantées,
- Les constructions* à usage d'équipement collectif liées aux zones d'activités.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les secteurs Ula et Ulb :

- Le commerce de détail, s'il constitue un complément à une destination autorisée sur la zone. Dans le cadre de construction(s) isolées ou de construction(s) s'inscrivant dans un ensemble de constructions comportant des destinations multiples, la part de la surface de plancher destinée au commerce de détail ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher totale, sans pouvoir excéder 1000 m².
- Les commerces existants pourront faire l'objet de travaux de rénovation, de modification, de transformation, de reconstruction et d'extension d'importance mesurée n'excédant pas 20 % de la surface de plancher* existante au 1^{er} janvier 2010.

Dans le secteur Ula(a) :

- Les constructions relevant de la sous-destination « hébergement » au sens de l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie universitaire.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions relevant de la sous-destination « bureau » au sens de l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » au sens de l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Au sein du sous-secteur Ulb(p), seuls des aires de stationnement et des aménagements paysagers sont autorisés, sous réserve de prise en compte des risques liés à la présence d'une ancienne décharge en sous-sol.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UI - ARTICLE 3 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* à usage industriel hors saillies*, balcons*, ainsi que les installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'article 1^{er} de l'arrêté du 25 avril 1963 relatif à divers modes d'occupation du sol, doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue.

Les constructions* hors saillies*, balcons* qui ne sont pas à usage industriel, doivent être édifiées soit à l'alignement*, soit à au moins 5 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques, sauf indication contraire éventuelle portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue.

Des implantations différentes peuvent être admises pour la réalisation de locaux techniques (transformateurs, local poubelle,...) ou pour l'implantation de bâtiments nécessaires aux activités

portuaires en zone Ulp, ou dans le cas de constructions* qui s'implantent dans la continuité de bâtiments existants.

ZONE UI - ARTICLE 4 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf contre-indications techniques liées à la nature de l'occupation des bâtiments, les constructions* peuvent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Les constructions*, lorsqu'elles ne s'implantent pas les limites séparatives*, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la hauteur du plan vertical* de façade*, avec un retrait minimum de 3 mètres

Constructions* à usage industriel, ainsi que les dépôts et les constructions* renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) :

Elles doivent respecter une marge de recul par rapport aux limites des zones d'habitation.

Cette marge de recul est calculée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, en accord avec la législation et la réglementation en vigueur.

Toutefois, l'agrandissement de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'il se justifie par des impératifs fonctionnels, pourrait être admis à une distance moindre, sous réserve qu'il n'excède pas 50% de la capacité initiale et s'effectue à l'opposé des limites des zones d'habitation.

ZONE UI - ARTICLE 5 -

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

ZONE UI - ARTICLE 6 -

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

ZONE UI - ARTICLE 7 -

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Principes généraux

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les toitures :

La couverture des constructions* doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades* principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades*.

Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions* ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les clôtures :

S'appliquent les règles prévues page 28 (→ [point 11 « Règles relatives à l'édification des clôtures dans les zones UI »](#)).

ZONE UI - ARTICLE 8 -**REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces non bâtis devront, sauf impossibilité technique avérée, être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.
- Les projets de construction* seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- Les espaces libres de toute constructions*, de voirie, d'aires de stationnement doivent être aménagés en espaces paysagers.
- Toute opération d'aménagement respectera un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La **zone UL** est destinée aux constructions*, installations et équipements, de sport, de tourisme et de loisirs.

I-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ZONE UL - ARTICLE 1 -

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
2. L'ouverture ou l'extension de carrière,
3. Les constructions* isolées de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UL2,
4. La création et l'extension de bâtiments agricoles,
5. Les constructions* à vocation d'activités non compatibles avec la vocation de la zone,
6. Les constructions* à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article UL2,
7. Les constructions* isolées à usage d'activité.

Il est rappelé que les occupations ou utilisations du sol ne figurant pas dans la liste ci-dessus sont autorisées sous réserve du respect des autres règles de la zone du PLU.

ZONE UL - ARTICLE 2 -

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les équipements collectifs liés aux sports ou au loisir,
2. Les jardins familiaux d'initiative publique ainsi que les constructions* qui leur sont techniquement nécessaires,
3. Les habitations légères de loisirs dans les campings,
4. Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements sportifs ou des équipements de loisirs. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction* indépendante des constructions* de sports ou de loisirs.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UL - ARTICLE 3 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* hors saillies* traditionnelles*, éléments architecturaux, balcons, qui ne sont pas à usage industriel, doivent être édifiées à l'alignement* ou à au moins 5 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue.

Des implantations différentes peuvent être admises pour la réalisation d'équipements sportifs et de locaux techniques.

ZONE UL - ARTICLE 4 -**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions* peuvent s'implanter en limites séparatives* et/ou en retrait des limites séparatives*. Des constructions* en limites séparatives* peuvent être imposées s'il existe des constructions* sur les parcelles voisines sous réserve d'une insertion paysagère et de la recherche d'une harmonie d'ensemble.

ZONE UL - ARTICLE 5 -**EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS***

Non réglementé.

ZONE UL - ARTICLE 6 -**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***

La hauteur maximale des constructions* est fixée à 20 mètres.

Cette hauteur maximale n'inclut pas les murs pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, ni les saillies* traditionnelles.

Les éléments techniques des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

Exceptionnellement, un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement ou en fonction de la topographie, ou bien pour des raisons techniques ou architecturales. Sauf pour les deux derniers cas (raisons techniques ou architecturales), le dépassement maximum est fixé à 2 mètres.

ZONE UL - ARTICLE 7 -**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****Principes généraux**

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les toitures :

La couverture des constructions* doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades* principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades*.

Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions* ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les clôtures :

S'appliquent les règles prévues page 28 (→ [point 11 « Règles relatives à l'édification des clôtures dans les zones UL »](#)).

ZONE UL - ARTICLE 8 -

REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis devront, sauf impossibilité technique avérée, être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.
- Les projets de constructions* seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- Les espaces libres de toute construction*, de voirie, d'aires de stationnement doivent être aménagés en espaces paysagers.
- Toute opération d'aménagement respectera un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.



TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Les zones à urbaniser correspondent à des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles comprennent les zones 1AU et 2AU.

Les zones 1AU correspondent à des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate a la capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité de ces zones. Ces zones comportent les secteurs suivants :

- > Les secteurs 1AUC, 1AUCa, 1AUBp à vocation future d'habitat et d'activités compatibles, dont les caractéristiques renvoient respectivement à celles des secteurs UC, UCa et UBp
- > Les secteurs 1AUIa, dont les caractéristiques renvoient à celles de la zone UIa,
- > Les secteurs 1AUL, dont les caractéristiques renvoient à celles de la zone UL,

Les secteurs 2AU, qui correspondent aux zones d'urbanisation future pour lesquelles les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate n'ont pas actuellement la capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble des secteurs concernés. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

I-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ZONE AU - ARTICLE 1 -****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :****Dans l'ensemble des zones :**

- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- L'ouverture ou l'extension de carrière,
- Les hôtelleries de plein air, soumises à autorisation préalable, à l'exclusion du secteur AUL,
- La création et l'extension de bâtiments agricoles.

Dans les secteurs 1AUc, 1AUca, 1AUBp :

- Les installations classées et activités incompatibles avec l'habitat,
- Les lotissements et constructions destinés à la création de zone d'activité industrielle, artisanale ou commerciale,
- Les affouillements, exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions* ou d'aménagement admis dans la zone.

Dans le secteur 1AUIa :

- Les constructions*, ouvrages ou travaux destinés à d'autres usages que les activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de services, de restauration et équipements collectifs d'intérêt général ou autres que ceux admis à l'article AU2,
- Les constructions* isolées à usage d'activité,
- Les lotissements, constructions et ensemble immobiliers à usage d'habitat.

Dans le secteur 1AUL :

- Les lotissements destinés à la création de zone d'activités industrielles, artisanales ou d'activités commerciales sauf ceux liés aux sports ou aux loisirs,
- Les constructions* à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article AU2,
- Les constructions* isolées à usage d'activité sauf celles liées aux sports ou aux loisirs.

Dans les secteurs 2AU :

- Les constructions* et installations de toute nature,
- Les lotissements et groupements immobiliers de toute nature
- Seuls les cas mentionnés à l'article AU2 font exception à ces deux alinéas.

L'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à la révision ou à la modification du présent P.L.U. suivant la procédure réglementaire.

Il est rappelé que les occupations ou utilisations du sol ne figurant pas dans la liste ci-dessus sont autorisées sous réserve du respect des autres règles de la zone PLU.

ZONE AU - ARTICLE 2 -**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :****Dans l'ensemble des zones:**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les secteurs 1AUc, 1AUca, 1AUBp:

- L'agrandissement ou la transformation des établissements existants, autre que ceux visés à l'article 1 de la zone AU, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement,
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation,
- L'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., en fonction des règles fixées par chaque secteur.

Dans le secteur 1AUIa :

- Les lotissements et constructions destinés à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat,
- L'implantation d'activités ou d'installations classées ne présentant pas de nuisances majeures les rendant insalubres et dangereuses pour l'environnement, et compatibles avec l'habitat.
- Les constructions* à vocation commerciale (exemple : showroom, locaux d'exposition) à condition que ces constructions* soient liées à une activité artisanale ou industrielle autorisée ; à condition qu'elles se situent sur le même terrain d'assiette que la construction* principale autorisée et à condition qu'il ne s'agisse pas de l'activité principale.

Dans le secteur 1AUL :

- Les équipements collectifs liés aux sports ou aux loisirs,
- Les jardins familiaux d'initiative publique ainsi que les constructions* qui leur sont techniquement nécessaires,
- Les habitations légères de loisirs dans les campings,
- Les constructions* à usage d'activités commerciales liées aux sports ou aux loisirs,
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements sportifs ou des équipements de loisirs. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction* indépendante des constructions* de sports ou de loisirs.

Dans les secteurs 2AU:

- L'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., réalisés dans le cadre de leur volume ; dans la limite de 50 m² d'augmentation de l'emprise au sol* du bâtiment initial à la date d'approbation du P.L.U., la hauteur restant limitée à celle de la construction* originelle.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE AU - ARTICLE 3 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUC, celles du secteur UC
- Pour le secteur 1AUCa, celles du secteur UCa
- Pour le secteur 1AUBp, celles du secteur UBp
- Pour le secteur 1AUla, celles du secteur Ula
- Pour le secteur 1AUL, celles du secteur UL
- Pour les zones 2AU : celles du secteur UBa

Tous les secteurs :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble, ou pour l'édification de locaux techniques.

ZONE AU - ARTICLE 4 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUC, celles du secteur UC
- Pour le secteur 1AUCa, celles du secteur UCa
- Pour le secteur 1AUBp, celles du secteur UBp
- Pour le secteur 1AUla, celles du secteur Ula
- Pour les zones 2AU : celles du secteur UBa

ZONE AU - ARTICLE 5 -

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Les règles concernant l'emprise au sol* s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUC, celles du secteur UC
- Pour le secteur 1AUCa, celles du secteur UCa
- Pour le secteur 1AUBp, celles du secteur UBp
- Pour le secteur 1AUla, celles du secteur Ula
- Pour les zones 2AU, celles du secteur UBa.

ZONE AU - ARTICLE 6 -

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les règles concernant la hauteur maximale des constructions* s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUC, celles de du secteur UC
- Pour le secteur 1AUCa, celles du secteur UCa
- Pour le secteur 1AUBp, celles du secteur UBp
- Pour le secteur 1AUla, celles du secteur Ula
- Pour les zones 2AU, celles du secteur UBa,

ZONE AU - ARTICLE 7 -**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET
AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU
PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions* et aménagements de leurs abords s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUC, celles du secteur UC
- Pour le secteur 1AUCa, celles du secteur UCa
- Pour le secteur 1AUBp, celles du secteur UBp
- Pour le secteur 1AUla, celles du secteur Ula
- Pour les zones 2AU : celles du secteur UBa.

ZONE AU - ARTICLE 8 -**REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE
LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les règles concernant la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUC, celles du secteur UC
- Pour le secteur 1AUCa, celles du secteur UCa
- Pour le secteur 1AUBp, celles du secteur UBp
- Pour le secteur 1AUla, celles du secteur Ula
- Pour les zones 2AU, celles du secteur UBa.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Sont classés en **zone A** agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

I-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ZONE A - ARTICLE 1 -****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction* ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Les constructions* à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone A.
- Toute construction* ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

Il est rappelé que les occupations ou utilisations du sol ne figurant pas dans la liste ci-dessus sont autorisées sous réserve du respect des autres règles de la zone PLU.

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

Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les nouvelles constructions* ou installations agricoles autorisées dans les espaces proches du rivage doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral »,
- L'édification des constructions* à usage de logement* de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles dans la limite d'un seul logement* par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation, à la condition qu'elles soient édifiées dans un rayon de 50 mètres des bâtiments d'exploitation excepté aux abords des établissements classés, ou à une distance n'excédant pas 50 mètres d'une zone constructible à usage d'habitat,
- Les extensions mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes (maximum 30% de l'emprise au sol* de la construction* existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m², hauteur limitée à la hauteur des constructions* existantes). Dans tous les cas, les extensions autorisées devront respecter la règle de réciprocité mentionnée à l'article L 111-3 du code rural.
- Les installations et constructions* à usage d'activités liées à l'agriculture, l'horticulture, la sylviculture, l'aquaculture et l'extraction de matériaux,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole,
- Les « gîtes ruraux » créés dans des bâtiments existants,
- Les installations nécessaires aux activités équestres professionnelles,
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques,
- Les constructions* et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les travaux liés à la réalisation de cheminements piétons ou cycles.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE A - ARTICLE 3 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions*, hors saillies* traditionnelles*, éléments architecturaux, balcons* doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue.

Toutefois, la construction* à une distance moindre peut être imposée ou autorisée pour assurer une meilleure intégration urbaine, dans le cas où la construction* projetée s'inscrit dans la continuité d'un bâtiment existant.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (dont les garages et stations-service) reste soumise uniquement à la réglementation en vigueur les concernant.

ZONE A - ARTICLE 4 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions* qui ne seraient pas édifiées en limites séparatives*, doivent être édifiées à une distance de ces limites, au moins égale à la hauteur du plan vertical* de façade*, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Constructions* renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) :

Elles doivent respecter une marge de recul par rapport aux limites des zones et secteurs d'habitation.

Cette marge de recul est calculée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, en accord avec la législation et la réglementation en vigueur.

Toutefois, l'agrandissement de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'il se justifie par des impératifs fonctionnels, pourrait être admis à une distance moindre sous réserve qu'il n'excède pas 50 % de la capacité initiale et s'effectue à l'opposé des limites des zones et secteurs d'habitation.

ZONE A - ARTICLE 5 -

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

ZONE A - ARTICLE 6 -

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Hauteur des constructions* à usage d'habitation :

La construction* doit s'inscrire dans un gabarit* délimité par un plan vertical* et une pente à 45° dont la base est définie par l'intersection du plan vertical* de façade* et du plan incliné de la toiture.

La hauteur du plan vertical* est fixée à 3 mètres.

Au-delà de la hauteur du plan vertical* dans le gabarit* tel que défini ci-dessus, la construction* d'un étage au maximum sera autorisée.

Ce gabarit* peut varier d'un mètre pour permettre de masquer les éléments techniques qui doivent faire l'objet d'une intégration architecturale, et/ou pour assurer une continuité des hauteurs entre la construction* et les bâtiments contigus existants.

Hauteur des autres constructions* :

La hauteur sera fonction des nécessités techniques.

Hauteur des extensions :

La hauteur du plan vertical* de l'extension reste limitée à la hauteur du plan vertical* de la construction* originelle.

Elle n'inclut pas les murs pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, ni les saillies* traditionnelles.

Les éléments techniques des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

ZONE A - ARTICLE 7 -

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Principes généraux

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les toitures :

La couverture des constructions* doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

De manière générale, l'inscription des lucarnes et décrochés de toitures*, au-delà du plan vertical* autorisé, doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Toutefois, pour les constructions individuelles (maisons) édifiées antérieurement à la date de publication du P.O.S. (avril 1978), la largeur cumulée des lucarnes peut être plus importante, sans excéder les 2/3 de la longueur de la toiture.

Les toitures des constructions* à usage d'habitation et les annexes*, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en ardoises naturelles ou matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement.

Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades* principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades*.

Le ravalement :

Les matériaux employés et les techniques utilisées seront adaptés à la nature et au caractère architectural du bâti afin de préserver la construction* d'origine et mettre en valeur les différentes modénatures (notamment les soubassements, corniches, chaînage, encadrements, bandeaux).

Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions* ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les clôtures :

Seuls seront admis les types de clôtures suivants : les talus plantés, les grillages de 2 mètres de haut doublés de haie vive.

Dans les zones naturelles et agricoles du règlement graphique, les clôtures autorisées seront de type agricole, plus perméables à la faune sauvage, doublées ou non de haies vives.

Le type de clôture sera à définir au cas par cas en fonction de la construction* projetée et de la nature du tissu urbain environnant, les différents types de clôtures admis pouvant être combinés.

Les clôtures dites « décoratives », notamment en béton moulé, et les clôtures en parpaings apparents, ne sont pas admises.

ZONE A - ARTICLE 8 -**RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- A l'occasion des opérations de constructions* agricole, d'habitation ou de loisirs, le déboisement éventuel doit être strictement limité à l'emprise des constructions*, augmentée d'une bande de 3 mètres de largeur.
- Les dépôts et " campings à la ferme " autorisés à l'article 2 de la zone A et les installations pouvant causer des nuisances doivent être entourés par une haie de plantations denses formant écran.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.



TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Sont classés en zone N naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- > soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- > soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- > soit de leur caractère d'espaces naturels,
- > soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles,
- > soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- le secteur N, correspondant aux espaces naturels ordinaires,
- le secteur Nd, destiné à accueillir les équipements liés à la déchetterie,
- le secteur Ns, correspondant aux espaces remarquables au titre de la loi littoral, comprenant un sous-secteur Nsa correspondant à des bâtiments à vocation agricole situés en espaces remarquables et un sous-secteur Nsm correspondant aux espaces remarquables maritimes
- le secteur Nv, correspondant aux sites de « nature en ville ».

I-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ZONE N - ARTICLE 1 -****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions*, ouvrages ou utilisation du sol autres que ceux prévus à l'article 2 de la zone N.

Il est rappelé que les occupations ou utilisations du sol ne figurant pas dans la liste ci-dessus sont autorisées sous réserve du respect des autres règles de la zone du PLU.

ZONE N - ARTICLE 2 -**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les extensions mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes (maximum 30% de l'emprise au sol* de la construction* existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m², hauteur limitée à la hauteur des constructions* existantes). Dans tous les cas, les extensions et constructions autorisées devront respecter la règle de réciprocité mentionnée à l'article L 111-3 du code rural.
- Sous réserve des dispositions du secteur Ns : les constructions* et installations nécessaires des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nd :

- Les constructions* et installations nécessaires aux équipements collectifs liés à la déchetterie, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ns :

- Les installations, constructions*, aménagements de nouvelles routes et ouvrages sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique et strictement nécessaires :
 - à la sécurité maritime et aérienne,
 - à la Défense Nationale,
 - à la Sécurité Civile,
 - au fonctionnement des aérodrômes,
 - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisances, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers prévus à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux, ainsi que l'ouverture au public de ces espaces, définis à l'article L. 121-24 du Code de l'Urbanisme, peut être admise après enquête publique conformément aux dispositions du code de l'environnement.
- Les mesures de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, aires naturelles de stationnement ouvertes au public selon les modalités du Code de l'Urbanisme, ainsi que les opérations de défense contre la mer ...).
- Dans le sous-secteur NSa, les constructions* et installations à usage agricole indispensables à la gestion des espaces naturels protégés.
- Dans le sous-secteur NSm, les constructions* et installations liées à la gestion du domaine public maritime.

Dans le secteur Nv :

- Les constructions*, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés à l'entretien et aux activités de parc.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et boisements.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la création des voies et équipements techniques mentionnés dans les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernés (voies, bassins de rétention, cheminements...) et/ou listés en emplacements réservés au PLU.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires
- Les constructions* et installations nécessaires aux équipements collectifs liés à l'entretien des jardins partagés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions* et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE N - ARTICLE 3 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions*, hors saillies* traditionnelles*, éléments architecturaux, balcons* doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue.

Toutefois, la construction* à une distance moindre peut être imposée ou autorisée pour assurer une meilleure intégration urbaine, dans le cas où la construction* projetée s'inscrit dans la continuité d'un bâtiment existant.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (dont les garages et stations-service) reste soumise uniquement à la réglementation en vigueur les concernant.

ZONE N - ARTICLE 4 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions* qui ne seraient pas implantées en limites séparatives*, doivent être édifiées à une distance de ces limites, au moins égale à la hauteur du plan vertical*, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ZONE N - ARTICLE 5 -

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

ZONE N - ARTICLE 6 -

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Hauteur des extensions :

La hauteur du plan vertical* de l'extension reste limitée à la hauteur du plan vertical* de la construction* originelle.

Elle n'inclut pas les murs pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, ni les saillies* traditionnelles.

Les éléments techniques des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

ZONE N - ARTICLE 7 -

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Principes généraux

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les toitures :

La couverture des constructions* doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

L'inscription des lucarnes au-delà de la hauteur maximale prévue à l'article 6 ci-dessus doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les toitures des constructions* à usage d'habitation et les annexes*, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en ardoises naturelles ou matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement.

Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades* principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades*.

Le ravalement :

Les matériaux employés et les techniques utilisées seront adaptés à la nature et au caractère architectural du bâti afin de préserver la construction* d'origine et mettre en valeur les différentes modénatures (notamment les soubassements, corniches, chaînage, encadrements, bandeaux).

Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions* ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les clôtures :

Seuls seront admis les types de clôtures suivants : les talus plantés, les grillages de 2 mètres de haut doublés de haie vive.

Dans les zones naturelles et agricoles identifiées au plan de zonage, les clôtures autorisées seront de type agricole, plus perméables à la faune sauvage, doublées ou non de haies vives.

Le type de clôture sera à définir au cas par cas en fonction de la construction* projetée et de la nature du tissu urbain environnant, les différents types de clôtures admis pouvant être combinés.

Les clôtures dites « décoratives », notamment en béton moulé, et les clôtures en parpaings apparents, ne sont pas admises.

ZONE N - ARTICLE 8-**RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****Secteurs Na et Nr :**

Les surfaces libres de toute construction*, chaussée ou aires de stationnement, doivent être plantées d'arbres de haute tige sous forme de bosquets.

Secteur Nd :

Les dépôts, et les installations pouvant causer des nuisances doivent être entourés par une haie de plantations denses, formant écran.

Secteur Ns :

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale
- Les milieux dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements seront exclus des plantations.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.



ANNEXES

ANNEXE I - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Bénéficiaire	Type	Nature	Surface	Largeur
1	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Rue du Vincin (VC 10)	2871	14 ml
2	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Retention d'eau pluviale	Bassin de retenue de Parc Lann	17181	
3	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Realisation de voie	Liaison rue Marcelin Berthelot et Avenue de la Marne	29111	
4	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Retention d'eau pluviale	Bassin de retenue de Kerlann	8673	16 ml
5	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Elargissement de voie	Avenue de la Marne	11125	
6	Commune de Vannes	Aménagement d'un parking	Nord de l'agglomération	20356	30 ml
7	Commune de Vannes	Giratoire des Iles	Création d'un by pass pour augmenter la capacité du carrefour	8843	20 ml
8	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Equipement public	15	
9	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Allée du Dolmen	167	
10	Commune de Vannes	Creation de voie	Maillage Boulevard des Iles et rue Amiral Defforge	7920	
11	Commune de Vannes	Divers	Aménagement d'espaces naturels	4727	
12	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Equipement d'infrastructure d'eau potable	Voie de désenclavement et de surpresseur sur canalisation	2828	10 ml
13	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Equipement d'infrastructure d'eau potable	Construction d'un réservoir d'eau potable à Kerdogan	6306	
14	Commune de Vannes	Amenagement de carrefour	Avenue du 4 août 1944 et rue Eugene Delacroix	166	
15	Commune de Vannes	Amenagement de voirie	Aménagement de trottoir et stationnement	156	
16	Etat + Département du Morbihan	Amenagement de carrefour	Rue de Bilaire Poignant - RN 165	32844	
17	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Avenue Roosevelt	153	20 ml
18	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Rue du Rumor - Rue Albert 1er	53	10 ml
19	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Rue de Strasbourg	99	14 ml
20	Commune de Vannes	Amenagement de carrefour	Boulevard General Maurice Guillaudot et Rue de Bilaire	978	
21	Commune de Vannes	Creation de voie	Prolongement de l'Impasse Joseph Loth	812	10 ml
22	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Impasse de la Confiance	290	10 ml
23	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Amenagement eaux pluviales	Création d'une bande latérale au ruisseau de Beaupré	387	4 ml
24	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Amenagement eaux pluviales	Acces au ruisseau du Rumor, rue Paul Valery et le Pont Vert	1384	3 ml
25	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Eau Potable	Voirie de maillage et réservoir d'eau	1884	
26	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Anlge rue de Cliscouet et Avenue Saint-Emilion	2	
27	Commune de Vannes	Amenagement de carrefour	Rue de Bilaire - Allée du Buzo / RN 165	21113	
28	Etat	Creation de voie	Aménagement de l'échangeur du Liziec (RN 165 et RN 166)	14761	
29	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Allée du Hecheno	297	
30	Commune de Vannes	Creation de voie	Prolongement de la rue du 35eme RA	458	8 ml
31	Commune de Vannes	Giratoire d'Arcal	Aménagement du by pass pour augmenter la capacité du carrefour et faire débiter la circulation	4504	
32	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Extension station d'épuration	Extension de la STEP de Tohannic	90205	
33	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Creation d'un nouveau reservoir AEP	Liaison des reservoirs existants	37143	
34	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Chateau d'eau avenue Gontran Bienvenu	Chateau d'eau Gontran Bienvenu	6624	
35	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Equipement universitaire	Extension de l'UBS	11718	
36	Commune de Vannes	Liaison rue De Robien ou allée de Limoges / giratoire du Bois de Limoges	Maillage de l'avenue de Limoges et de l'avenue de Tohannic pour désenclaver le secteur de Limoges et soulager la circulation du quartier du Jointo et sur la rive gauche	7766	18 ml
37	Commune de Vannes	Liaison entre la rue du Commerce / la rue Jean Jaurès	Liaison entre la rue du commerce la rue Jean Jaurès	14151	20 ml



ANNEXE II - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR UN RISQUE DE SUBMERSION MARINE

ANNEXE III : ESSENCES LOCALES POUR LA CREATION, LE RENFORCEMENT OU LA COMPENSATION DES AIRES DE DEFENSE ECOLOGIQUE ET DES COMPOSANTES VEGETALES PROTEGEES

NOM VERNACULAIRE	NOM SCIENTIFIQUE	Intérêt pour l'entomofaune	Intérêt pour l'avifaune
Arbre de haut-jet			
Chêne pédonculé*	Quercus robur	+++	+
Chêne sessile*	Quercus petraea	+++	+
Châtaignier*	Castanea sativa	+	+
Hêtre*	Fagus sylvatica	++	+
Frêne commun	Fraxinus excelsior	+	+
Aulne glutineux	Alnus glutinosa	++	+
Alisier torminal*	Sorbus torminalis	++	+
Charme	Carpinus betulus	+	+
Saule blanc	Salix alba	+	+
Bouleau verruqueux*	Betula pendula	+++	++
Merisier*	Prunus avium	+	++
Orme champêtre	Ulmus minor	++	++
Pin maritime*(1)	Pinus pinaster	+	+
Epicéa	Picea abies	+	+
Pin sylvestre* (1)	Pinus sylvestris	+	+
Sorbier des oiseaux	Sorbus aucuparia	+	+++
Cornier ou Sorbier domestique	Sorbus domestica	+	+++
Ajonc d'Europe	Ulex europaeus	++	+
If commun	Taxus baccata	+	++
Arbre de taille moyenne			
Noyer commun	Juglans regia	+	+
Pommier sauvage	Malus sylvestris	++	++
Poirier sauvage	Pyrus pyraeaster	++	++
Bourdaine	Rhamnus frangula	+	+
Cornier	Sorbus domestica	+	+
Chêne vert*	Quercus ilex	+	++
Erable champêtre	Acer campestre	+	++
Saule marsault	Salix caprea	+++	+
Saule roux	Salix atrocinerea	+++	+
Saule des vanniers	Salix viminalis	++	+
Bouleau pubescent	Betula pubescens	+++	++
Arbuste et Buisson			
Aubépine monogyne*	Crataegus monogyna	++	++
Ajonc d'Europe*	Ulex europaeus	+	++
Sureau noir*	Sambucus nigra	++	++
Houx*	Ilex aquifolium	+	+
Noisetier commun	Corylus avellana	++	+
Genêt à balais	Cytisus scoparius	+	+
Eglantier	Rosa canina	++	+
Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus	+	++
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	+	+
Néflier	Mespilus germanicus	+	++
Fusain d'Europe	Euonymus Europaeus	+	+
Viorne Obier	Viburnum opulus	+	+
Buis	Buxus sempervirens	+	+
Genévrier commun	Juniperus communis	+	++
Troène commun	Ligustrum vulgare	+	+
Prunellier	Prunus spinosa	++	++
Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum	++	++
Fragon	Ruscus aculeatus	+	+

(*) Espèce à privilégier dans les replantations au Bois du Vincin

(1) Espèce sensible à l'invasion de la chenille processionnaire du pin

ANNEXE IV.1 : PLANTES INVASIVES

	Nom vernaculaire	Nom scientifique
Terrestre	Ail triquètre	Allium triquetrum
	Cinénaire maritime	Senecio cineraria
	Sénéçon en arbre	Bacharris halimifolia
	Griffe de sorcière sp	Carpobrotus edulis sp
	Spartine anglaise	Spartina anglica
	Balsamine de l'Himalaya	Impatiens glandulifera
	Balsamine de Balfour/Balsamine rose	Impatiens balfouri
	Balsamine à petites fleurs	Impatiens parviflora
	Herbe de la pampa	Cortaderia selloana
	Laurier sauce	Laurus nobilis
	Laurier-cerise/laurier palme	Prunus laurocerasus
	Renouée à nombreux épis	Polygonum polystachyum
	Renouée du Japon	Reynoutria japonica
	Renouée de Bohême	Reynoutria x bohemica
	Renouée sakhaline	Reynoutria sachalinensis
	Rhododendron pontique	Rhododendron ponticum
	Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
	Ailanthé glanduleux/faux-vernis du Japon	Ailanthus altissima
	Arbre à papillon	Buddleja davidji
	Cotoneaster (toutes espèces)	Cotoneaster sp
	Olivier de Bohême	Elaeagnus angustifolia
	Chalef de Ebbing	Elaeagnus x submacrophylla
	Miscanthus de chine	Miscanthus sinensis
	Robinier faux-acacia	Robinia pseudoacacia
	Rosier rugueux	Rosa rugosa
	Yucca glorieux	Yucca gloriosa
	Aster de Virginie	Aster novi-belgii
	Onagre à grandes fleurs	Oenothera glazioviana
	Raisin d'Amérique	Phytolacca americana
	Sumac amarante/Sumac de Virginie/Sumac vinigrier	Rhus typhina
Aquatique	Egérie dense	Egeria densa
	Hydrocotyle à feuilles de renoncule	Hydrocotyle ranunculoides
	Grand lagarosiphon	Lagarosiphon major
	Azolle fausse-fougère	Azolla filiculoide
	Brident à fruits noirs	Bridens frondosa
	Crassule de Helms	Crassula helmsii
	Spartine à feuilles alterne	Spartina alterniflora
	Lentille d'eau minuscule	Lemna minuta
	Jussie faux-pourpier/Jussie rampante	Ludwigia peploides
	Jussie à grandes fleurs	Ludwigia grandiflora
	Paspale à deux épis	Paspalum distichum
	Myriophylle aquatique/Myriophylle du Brésil	Myriophyllum aquaticum
	Elodée du Canada	Elodea canadensis
	Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites	Elodea nuttallii

Un arrêté préfectoral du 1er avril 2019 prescrit la destruction des plantes invasives dans le Morbihan.

ANNEXE IV.2 : PLANTES INDESIRABLES (POTENTIELLEMENT INVASIVES)

	Nom vernaculaire	Nom scientifique
Terrestre	Mimosa d'hivers	Acacia dealbata
	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Ambrosia artemisiifolia
	Anthémis maritime	Anthemis maritima
	Claytone de Cuba/Claytone perfoliée	Claytonia perfoliata
	Cornouiller soyeux	Cornus sericea
	Montbretia	Crocosmia x crocosmiiflora
	Cuscuta australe	Cuscuta scandens
	Souchet comestible	Cyperus esculentus
	Stramoine/Datura officinal/Pomme-épineuse	Datura stramonium
	Epilobe cilié	Epilobium ciliatum
	Berce du Caucase	Heracleum mantegazzianum
	Lindernie fausse-gratiole	Lindernia dubia
	Alysson maritime	Lobularia maritima
	Vigne-vierge commune	Parthenocissus inserta
	Pétasite odorant	Petasite Fragrans
	Pétasite officinal	Petasite hybridus
	Séneçon du Cap	Senecio inaequidens
Aquatique	Cotule pied-de-corbeau	Cotula coronopifolia

	Nom vernaculaire	Nom scientifique
Terrestre	Erable négundo	Acer negundo
	Marronnier d'inde	Aesculus hippocastanum
	Amarante hybride	Amaranthus hybridus
	Ambroisie à épis grêles	Ambrosia psilostachya
	Souci du cap	Arctotheca calendula
	Armoise de chine / Armoise des frères Verlot	Artemisia verlotiorum
	Aster lancéolé	Aster lanceolatus
	Aster d'automne	Aster novae-angliae
	Aster écailleux	Aster squamatus
	Aster à feuilles de saule	Aster x salignus
	Vinettier de Darwin	Berberis darwinii
	Alysson blanc	Berteroa incana
	Bident à feuilles connées	Bidens connota
	Brome purgatif	Bromus wildenowii/cartharticus
	Cardaire drave	Cardaria draba
	Chénopode fausse ambroisie	Chenopodium ambrosioides
	Vergerette de Buenos Aires	Conzya bonariensis
	Vergerette du Canada	Conzya canadensis
	Vergerette à fleurs nombreuses	Conzya floribunda
	Vergerette de Sumatra	Conzya sumatrensis
	Sénebière didyme/Corne-de-cerf à deux lobes	Coronopus didymus
	Salade-de-lièvre/Crépide de Terre sainte/Crépide de Nîme	Crepis sancta
	Souchet robuste	Cyperus eragrostis
	Souchet Buenos Aires	Eleocharis bonariensis
	Epilobe à feuilles étroites	Epilobium brachycarpum
	Eragrostis en peigne	Eragrostis pectinacea
	Erigéron annuel	Erigeron annuus
	Paquerette des murailles/Erigéron de Karvinsky	Erigeron karvinskianus
	Renouée d'Aubert/Voile de mariée	Fallopia aubertii
	Sainfoin d'Espagne	Galega officinalis
	Galinsoga glabre	Galinsoga parviflora
	Galinsoga cilié	Galinsoga quadriradiata
	Gunnéra du Chili	Gunnera tinctoria
	Arbre à faisans	Leycesteria formosa
	Chèvrefeuille du Japon	Lonicera japonica
	Lyciet commun	Lycium barbarum
	Mahonia faux-houx	Berberis aquifolium
	Stipe cheveux d'ange	Nassella tenuissima
	Millet des rizières/Panic à fleurs dichotomes	Panicum dichotomiflorum
	Herbe de Dallis/Paspale dilaté	Paspalum dilatatum
	Griottier	Prunus cerasus
	Cerisier tardif	Prunus serotina
	Noyer ailé du Caucase/Ptérocaryer à feuilles de frêne/Ptérocaryer du Caucase	Pterocarya fraxinifolia
	Muguet des pampas	Salpichroa organifolia
	Séneçon-lierre	Senecio mokanioides
	Gerbe d'or/Solidage du Canada	Solidago canadensis
	Grande verge d'or/Solidage du Canada	Solidago gigantea
	Sorgho d'Alep/Houlque d'Alep	Sorghum halepense
	Sporobole fertile	Sporobolus indicus
	Symphorine à fruits blancs	Symphoricarpos albus
	Consoude à bulbe	Symphytum bulbosum
	Epinard de Nouvelle-Zélande	Tetragonia tetragonoides
	Palmier à chanvre	Trachycarpus fortunei
	Verveine de Buenos-Aires	Verbena bonariensis
Aquatique	Jacinthe d'eau	Eichhornia crassipes
	Laitue d'eau	Pistia stratiotes



	Sagittaire à larges feuilles	Sagittaria latifolia
	Jonc grêle	Juncus tenuis
	Lentille d'eau trurionifère	Lemna turionifera

ANNEXE V : BAREME DE VALEUR DES ARBRES

La multiplication des 4 indices ci-dessous produit un résultat correspondant sensiblement aux frais de remplacement de l'arbre considéré par un arbre identique, pour autant qu'il se trouve dans le commerce, en même grosseur, y compris les frais de transport et de plantation.

2-1 – Indice selon l'espèce et la variété

Cet indice est basé sur le prix de vente moyen au détail de l'espèce et de la variété concernée appliqué par les pépiniéristes professionnels pour l'année en cours.

La valeur retenue est égale au dixième du prix de vente à l'unité d'une catégorie de feuillus de 10/12 cm de circonférence à 1m et d'une catégorie de résineux érigés (du collet à la flèche) en 150/175 cm de hauteur (classification utilisée en arboriculture).

2-2 – Indice selon la valeur esthétique et l'état sanitaire

La valeur de l'arbre est affectée d'un coefficient variant de 1 à 10 en fonction de la beauté, de la vigueur, de l'état sanitaire et de la situation de l'arbre.

- 10 : sain, vigoureux, solitaire remarquable ;
- 09 : sain, vigoureux, en groupe de 2 à 5 remarquable ;
- 08 : sain, vigoureux, en groupe ou en alignement ;
- 07 : sain, végétation moyenne, solitaire ;
- 06 : sain, végétation moyenne, en groupe de 2 à 5 ;
- 05 : sain, végétation moyenne, en groupe ou en alignement ;
- 04 : peu vigoureux, âgé solitaire ;
- 03 : peu vigoureux, en groupe ou malformé ;
- 02 : sans vigueur, malade ;
- 01 : sans vigueur.

2-3 – Indice selon la situation

Pour des raisons biologiques, les arbres ont plus de valeur en ville qu'en zone rurale. Le développement se trouve perturbé dans les agglomérations en raison du milieu défavorable.

L'indice est de : 10 au centre ville

08 au sein de l'enveloppe urbaine de la commune de Vannes au sens du Scot en vigueur

06 en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune de Vannes au sens du Scot en vigueur

2-4 - Dimension

La dimension des arbres est donnée par leur circonférence en centimètre à 1 m du sol. L'indice exprime l'augmentation de la valeur en fonction de l'âge, mais tient compte de la diminution des chances de survie pour les arbres les plus âgés.

Dimension (cm)	Indice	Dimension (cm)	Indice	Dimension (cm)	Indice
10 à 14	0,5	140	14	340	27
15 à 22	0,8	150	15	360	28
23 à 30	1	160	16	380	29
40	1,4	170	17	400	30
50	2	180	18	420	31
60	2,8	190	19	440	32
70	3,8	200	20	460	33
80	5	220	21	480	34
90	6,4	240	22	500	35
100	8	260	23	600	40
110	9,5	280	24	700	45
120	11	300	25		
130	12,5	320	26		