ZONE UAa

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone, qui correspond aux espaces de centralité des villes attractives et qui constituent bien souvent leur centre historique, regroupe l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements et transports en commun).

Le bâti dense, avec des hauteurs importantes, constitue un ordonnancement du bâti continu à l'alignement des voies.

L'objectif poursuivi est de conserver la composition urbaine de ces centres et de préserver leur identité morphologique.

Il s'agit également de maintenir, voire de renforcer, leur attractivité liée à leur multifonctionnalité.

La zone UAa comprend un secteur :

*- **le secteur UAa1**, dans lequel la hauteur des constructions est plus faible.*

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;

- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :

   - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;

   - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

1.2.2 - Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire

La profondeur de la bande de constructibilité principale* est fixée à 20 mètres.

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale* ou dans la bande de constructibilité secondaire*.

Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en limite de voie*.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en recul par rapport à la limite de voie*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. dans le cas où un mur ancien de pierres longe la limite de voie* et qu'il est préservé, voire restauré, la construction peut être entièrement implantée en recul de la limite de voie* ;
4. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

5. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
6. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
7. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.1.1 *Dans la bande de constructibilité principale (BCP) fixée à 20 mètres*

Les constructions sont implantées sur les deux limites séparatives latérales* sur au moins les deux tiers du linéaire de chaque façade.

Elles peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain*.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres (R ≥ 6 m).

2.2.1.2 *Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)*

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale* au moins. Cette implantation s'applique sur au moins les deux tiers du linéaire de chaque façade.

Les constructions sont implantées en retrait* de la limite séparative de fond de terrain*.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres (R ≥ 6 m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain* :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
3. l'adossement d'une construction, dans la bande de constructibilité principale*, à une construction principale, implantée en limite séparative sur un terrain contigu, dont l'épaisseur est moindre que celle de la construction projetée. Dans ce cas, une attention particulière est portée pour éviter une rupture brutale due à la différence d'épaisseur entre les deux constructions ;
4. lorsqu'une servitude ne permet pas une implantation sur les deux limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité principale. Dans ce cas, une implantation en retrait est possible afin de répondre aux contraintes liées à ladite servitude ;
5. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain* telles 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 limites de voie* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction la plus haute ($D \geq Hf/2$).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;

3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **70 %** de la superficie du terrain*.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas applicable dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.1.1 *Dans la zone UAa*

- **Dans la bande de constructibilité principale (BCP)**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 15 mètres (Hf ≤ 15 m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres (VET ≤ 3,50 m).

- **Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 12 mètres (Hf ≤ 12 m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres (VET ≤ 3,50 m).

2.5.1.2 *Dans le secteur UAa1*

- **Dans la bande de constructibilité principale (BCP)**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 12 mètres (Hf ≤ 12 m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres (VET ≤ 3,50 m).

- **Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)**

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 9 mètres (Hf ≤ 9 m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres (VET ≤ 3,50 m).

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus dans la bande de constructibilité principale*. La hauteur de façade* applicable dans la bande de constructibilité secondaire* est celle figurant aux plans de zonage diminuée de 3 mètres.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'une construction ou l'extension* d'une construction est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade* prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la hauteur d'un niveau* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle ;
2. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
3. lorsqu'eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit* est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;

4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 *Règle générale*

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **15%** de la superficie du terrain*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Pour les opérations mixtes comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics ou des commerces ou encore des activités de service, le coefficient de pleine terre* minimal est de **10%** de la superficie du terrain. La mise en oeuvre des coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, peut concerner la totalité des espaces exigée par l'application du coefficient de pleine terre*.

Le coefficient de pleine terre* n'est pas applicable :

- dans le cas prévu au deuxième alinéa du paragraphe 2.4.1, concernant les opérations de démolition/reconstruction ;
- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles ;
- dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol* de 100%.

3.2.1.2 *Règle graphique*

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 *Règle qualitative*

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre* avant travaux demeure inchangée.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Cette zone de centralité multifonctionnelle correspond, notamment, aux centres anciens, dont le caractère commun de l'organisation urbaine est un rapport fort du bâti avec la rue.

De volumétrie variée selon les secteurs, l'ordonnancement des constructions est guidé par la composition urbaine et paysagère du lieu.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant :

- de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque centre ville ;
- d'intégrer les constructions nouvelles à leur environnement urbain en prenant en compte l'espace public qu'elle borde ainsi que les volumétries et caractéristiques des constructions voisines ;
- d'assurer leur transition avec leur environnement urbain ou naturel tout en pérennisant leur rôle de centralité en favorisant, selon le contexte local, l'implantation d'activités commerciales ou de services.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

Pour les constructions implantées en limite de la zone UAa, une attention particulière est portée à leur volumétrie pour assurer une transition adaptée.

4.2.2 - Le traitement des façades

Dans les lieux de centralité, où les fronts bâtis sont implantés en limite de voie*, le traitement des façades en rez-de-chaussée concourt à la qualité et à l'animation de l'espace public.

A ce titre :

- les devantures commerciales sont conçues, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies ;
- les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, sont conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur nombre et leurs dimensions sont limités aux besoins réels et leur mode de fermeture est conçu en harmonie avec la façade.

La conception des constructions implantées à l'angle de deux voies vise à concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction est traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

4.2.3 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures* terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

Dans cette zone de centralité où les constructions sont, en règle générale, implantées en limite de voie*, les clôtures le long de l'espace public sont rares.

Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul*, la clôture est conçue afin de créer une continuité en harmonie avec le front urbain constitué, dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des cœurs d'îlot ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

Dans le cas de murs de clôture de pierre, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.