

ZONE Uh

La zone Uh correspond à des écarts urbains de taille importante constituant au fil du temps un tissu urbanisé excentré de l'agglomération. Ils correspondent aux lieux-dits Béro et Marcé.

Le potentiel d'accueil dans ce tissu est beaucoup plus limité que dans l'aire agglomérée. Il convient d'ailleurs de ne pas trop densifier ces secteurs et d'y limiter les hauteurs pour des questions d'intégration au paysage et d'éloignement des zones d'équipements, de services et de commerces.

Cette zone n'a pas vocation à devenir multifonctionnelle pour ne pas concurrencer le dynamisme du bourg.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Uh 2, dans tous les secteurs.

ARTICLE Uh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage artisanal dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante, en s'intégrant dans le paysage et l'environnement et sous réserve d'être situées à plus de 100 m de bâtiments ou installations agricoles générant un périmètre sanitaire.

2 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- qu'il s'agisse d'un **bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** soit repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme soit présentant **les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est a priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal** ;
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiments ou installations agricoles générant un périmètre sanitaire, localisés à moins de 100 m du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 70 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;

- que le cumul des emprises existantes et des extensions **n'ait pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale de plus de 40 % et n'excède pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale**. Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

3 - L'aménagement et la remise en état des constructions existantes ainsi que leur extension, sous réserve cumulativement :

- que les extensions n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateurs de nuisances, et que le cumul des emprises existantes ;
- que les extensions **n'aient pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale de plus de 40 % et n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale**.

4 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve:

- de s'implanter à une distance de **30 m** maximum de l'habitation concernée ;
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **60 m²**.

5 - La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

6 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

7 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

8 - Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

9 - Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

10 - Les constructions, extensions et installations liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités artisanales existantes compatibles avec le voisinage de l'habitat, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de **200 m² d'emprise au sol**.

11 - Les piscines couvertes ainsi que les constructions liées, nécessaires à l'abri des installations techniques.

12 - Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13 - La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

ARTICLE Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales

pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE Uh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Uh 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

A défaut d'indications graphiques, les constructions **s'implanteront à l'alignement ou en retrait maximum de 8 m par rapport à cet alignement** calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Dans le cas où **les constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes** déterminent une **implantation dominante**, les constructions nouvelles s'implanteront dans leur prolongement, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans les cas suivants :

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

6.3 Réseaux divers

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

6.3.1. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

6.3.2. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

6.3.3 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

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

6.3.4. Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes-Cesson Sévigné.

ARTICLE Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Implantations nouvelles : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**.

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les constructions annexes**, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci.

- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle est autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

ARTICLE Uh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au point précédent, l'implantation d'une construction nouvelle est autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

ARTICLE Uh 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **50%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE Uh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à **0,70 m**, mesurée entre tous points à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.2 - Hauteur maximale : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe défini de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale **H1** des constructions,
- d'une hauteur maximale **H2** des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales, mesurée à l'égout ou à l'acrotère,
- d'un **plan incliné à 45°** partant de chacune de ces horizontales.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent de la manière suivante pour la zone Uh :

Secteur	Uh
Hauteur maximale H1	12 m
Hauteur maximale H2	7 m

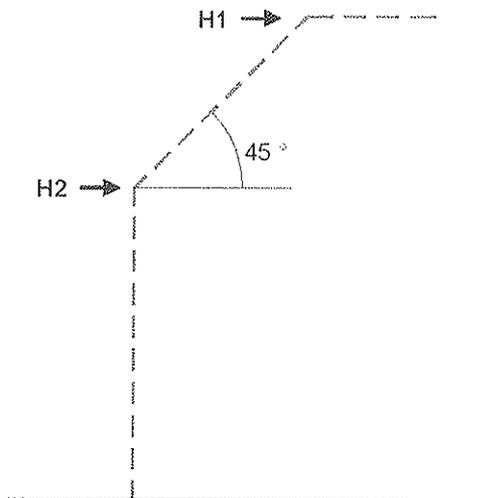


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

10.3- Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère ou pour la réalisation d'éléments nécessaires à l'utilisation des énergies des renouvelables.

10.4 - Cas particulier :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

10.5 - Annexes : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m**

10.7 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

10.8 - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux. De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs

- **Volumétrie** : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes de qualité du territoire rural, voisines.

- **Ouvertures et ouvrages en saillie** : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celles-ci .

- Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.

- Les souches de cheminées seront placées au plus près de l'axe du faîtage.

- **Toitures** : Le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien. L'emploi de l'aspect tuile est interdit.

- **Façades et pignons** : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

- **Clôtures** : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et seront partiellement enterrées.

11.4 - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

Est considéré comme bâti présentant un valeur patrimoniale, le bâti **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal. A ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

11.5 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.6 - Extensions : Les extensions des bâtiments devront se conformer aux principes suivants :

- Les extensions pourront prendre la forme d'un appenti, d'une aile ou d'un corps de bâtiment prolongeant la construction ; les pentes de couverture étant en accord avec le bâtiment support.
- Les matériaux seront soit identiques soit en relation avec ceux du bâtiment qu'elles prolongent.
- Un traitement sous forme de véranda est envisageable, sous réserve d'une bonne insertion par rapport à l'existant.

11.7 - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE Uh 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

ARTICLE Uh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2. - Haies, boisements, arbres isolés à préserver : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. – Traitement des espaces libres / plantations nouvelles :

- **Pour les opérations d'ensemble** (Zone d'Aménagement Concerté, permis groupé valant division ou lotissement) **de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **au moins 15 %** de la surface de l'opération.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les espaces résiduels sans aucune fonctionnalité ne peuvent pas être intégrés au calcul de la surface en espaces libres. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

- **A la parcelle**, Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **30% au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les clôtures seront accompagnées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Elles pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.