



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHASNÉ-SUR-ILLET

4. RÈGLEMENT /

APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION

DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 JUILLET 2017

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 6

LEXIQUE / 17

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA / 28

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB / 37

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL / 47



DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 6



LEXIQUE / 17



DISPOSITIONS GENERALES / INTRODUCTION

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme y compris ceux dispensés de toute formalité. La conformité impose la retranscription à l'identique de la règle, son respect à la lettre.

AVERTISSEMENT

Au-delà du PLU, le pétitionnaire doit vérifier que son projet respecte les obligations réglementaires d'autres législations telles que :

- le code de l'environnement (ex. zones humides, cours d'eau, règlement de la publicité...),
- le code civil (ex. droit de vues par rapport au voisinage, clôtures, plantations...),
- le code de la construction et de l'habitation (ex. règles de construction, de division, de réhabilitation, sécurité des immeubles, borne électrique...),
- le code du patrimoine (ex. monuments historiques, sites de sensibilité archéologique...),
- le code forestier (exploitation forestière...),
- le code rural (exploitation agricole...)
- ...

LE PRINCIPE DE L'INDEPENDANCE DES LEGISLATIONS IMPOSE QUE LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'URBANISME NE TIENNE PAS COMPTE DES REGLES AUTRES QUE CELLES FIGURANT DANS LE PLU ET LE CODE DE L'URBANISME. LES AUTORISATIONS D'URBANISME SONT DONC DELIVREES SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS ET DU RESPECT DES AUTRES REGLEMENTATIONS ET DES REGLES DU DROIT PRIVE.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Chasné-sur-Illet.

ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS ...

Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme. Les articles suivants restent applicables :

Art. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Art. R. 111-23 : Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur
- 5° les brise-soleils

Art R. 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle.

Les servitudes d'utilité publique

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 annexés au présent PLU.

Les réglementations communales spécifiques

S'ajoute aux règles du PLU :

- Les règles des lotissements dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

Les périmètres de préemption

Conformément à la délibération du conseil municipal du 6 juillet 2017, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du Plan local d'urbanisme approuvé le 6 juillet 2017.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN REGLEMENT

1- Document graphique du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :

❖ En zones Urbaines (U) :

Les zones urbaines, dites « zones UA »

Sont classés en zone UA, les secteurs correspondant au centre urbain traditionnel. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Les zones urbaines, dites « zones UB »

Sont classés en zone UB, les secteurs correspondant aux quartiers périphériques de développement urbain. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat.

Les zones urbaines, dites « zones UL »

Sont classés en zone UL, les secteurs correspondant à la zone d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que d'activités économiques, en dehors des activités et services nécessaires à la vie de proximité.

❖ **En zones à Urbaniser (AU) :**

Les zones à urbaniser, dites « zones AUc »

Sont classés en zones AUc, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les zones à urbaniser, dites « zones AUs »

Sont classés en zones AUs, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

❖ **En zones Agricoles (A) :**

Les zones agricoles, dites « zones A »

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

Les zones agricoles, dites « zones Anc »

Sont classées en zone Anc, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où l'implantation de nouvelles constructions agricoles est interdite. Seules sont autorisées les annexes et extensions des constructions d'habitation existantes et les changements de destination des constructions repérées au document graphique.

Les zones agricoles, dites « zones Ah »

Sont classées en zone Ah, les zones correspondant aux secteurs des hameaux constructibles. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves autres qu'à destination d'exploitation agricole peuvent être édifiées.

Les zones agricoles, dites « zones Ae »

Sont classées en zone Ae, les zones correspondant aux secteurs comprenant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole où des constructions neuves ainsi que le changement de destination des constructions existantes nécessaires aux activités économiques existantes peuvent être réalisées.

❖ **En zones Naturelles (N) :**

Les zones naturelles, dites « zones N »

Sont classés en zone N les secteurs du territoire, 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 et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles, dites « zones Np »

Sont classées en zone Np les zones naturelles de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles.

Les zones naturelles, dites « zones Nep »

Sont classées en zone Nep les zones réservées aux stations d'épuration.

Les zones naturelles, dites « zones Nc »

Sont classées en zone Nc les zones réservées au cimetière.

2- Règlement littéral du PLU

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est interdit ou autorisé sous condition. Ces dispositions se déclinent autour de trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : que puis-je faire ? que puis-je construire ?
- 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?
- 3. Équipements et réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ces chapitres intègrent les sous-chapitres suivants :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- 1.1. Destinations et sous-destinations
- 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
- 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
- 2.4. Stationnement

3. Équipement et réseaux

- 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- 3.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE 4. REGLES FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN COMPLEMENT DES ZONES

En plus du zonage (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles), les documents graphiques comportent également :

Les marges de recul

Dès lors qu'une marge de recul est portée au plan de zonage du PLU, aucune construction ou partie de construction ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois certains éléments de construction peuvent être autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses non couvertes et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative annexée au PLU qui précise leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les arbres isolés remarquables et les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies : Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage ou de destruction, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec la commission bocage.

Les éléments repérés au titre de l'article L 151-11

Dans les zones agricoles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont désignés dans le document graphique du PLU. Le changement de destination d'une construction est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les zones soumises au risque inondation

➔ 1/ Règles issues de la disposition 1-1 du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Dans les zones soumises au risque d'inondation, peuvent être éventuellement admis :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistres (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;

- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

→ 2/ Règles issues de la disposition 1-2 du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Dans les zones soumises au risque d'inondation, sont interdites la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets. En raison de leur lien avec des opérations listées ci-dessus pouvant être admises en zone inondable, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;
- les régallages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au point 1/ ci-dessus.

Les éléments indiqués à titre informatif

Les zones humides : L'inventaire des zones humides réalisé en 2015 n'est pas exhaustif. Les zones humides figurant sur le document graphique sont uniquement indiquées à titre informatif. Les zones humides, définies par les articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Elles sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement et création de plan d'eau y sont interdits. Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent : la sécurité, le passage des réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable), les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration de zones humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires seront proposées en accord avec les services de la police de l'eau.

La servitude de protection des monuments historiques : Les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique à moins de 500 mètres de celui-ci sont soumis à l'accord des Architectes des Bâtiments de France (ABF). L'ABF s'assure que les travaux ne portent pas atteinte au monument historique ou aux abords du monument historique. Il s'assure également du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

ARTICLES 5 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Caractéristiques des terrains constructibles

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Les divisions de terrain ne peuvent déroger aux règles fixées au sein du présent règlement. Dans le cas d'une division d'une parcelle bâtie, l'implantation du bâti existant devra respecter l'ensemble des règles fixées au sein du présent règlement.

Autorisations spéciales

1 / Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 1.3. à 3.2. ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, châteaux d'eau, réservoir, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

2 / Conformément à l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de constructions détruites ou endommagées 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.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

3 / Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et à condition que la destination et l'affectation des bâtiments

d'origine ne soient pas changées, même si le projet ne respecte pas l'ensemble des articles du règlement, à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est rendu inconstructible par une servitude d'utilité publique.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe dans des secteurs à risque (inondation,...).
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement des logements locatifs sociaux

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Cas d'impossibilité de satisfaire les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Densité pour les nouveaux programmes de logements en opération d'ensemble

L'ensemble des zones AUc ainsi que d'autres secteurs clés de développement font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les opérations d'ensemble doivent être compatibles avec les OAP. Chaque secteur devra tendre vers une densité de 20 logements/hectare.

Protection de sites au titre de l'archéologie

Les sites archéologiques recensés par le service régional de l'archéologie sont présentés en annexe 5.4 du PLU. Cette connaissance doit permettre les consultations du service compétent lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, téléphone : 02.99.84.59.00) ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme.

La loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003.707 du 01.08.2003, et le décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret n°2004.490 du 3 juin 2004 : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2011 susvisée » (voir articles L 522-1 à L 522-6 et L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine).

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ARTICLE 6 : DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME DECIDEES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Permis de démolir / Article L. 421-3 du Code de l'urbanisme

Conformément à la délibération du conseil municipal du 6 juillet 2017, le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire communal.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie :

- D'une construction de plus de 20 m² d'emprise au sol.
- D'une construction qui constitue un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur (puit, four ou bâti patrimonial).

Installations de clôtures / Article R* 421-12

Conformément à la délibération du conseil municipal du 6 juillet 2017, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Le zonage

En dehors de ces zonages, le respect de la réglementation s'impose aussi même s'il n'est pas nécessaire de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

LEXIQUE

Ce lexique définit les terminologies utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Acrotère :

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de toiture ou dans le prolongement de ses murs de façade

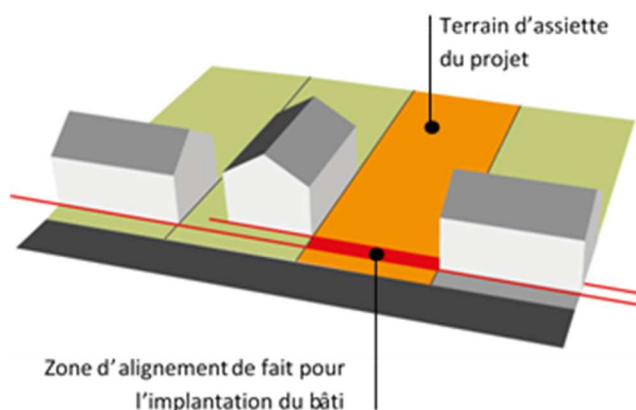
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Alignement de fait :

Implantation de constructions formant un front bâti régulier (ligne formée par des constructions alignées).



Alignement par rapport au domaine public :

Il correspond à la limite entre le domaine public et l'unité foncière privée.

Annexe :

Construction ou installation dissociée et de plus faible importance que la construction principale et implantée sur la même parcelle ou la même unité foncière.

La destination de l'annexe est la même que celle de la construction principale à laquelle elle est rattachée.

Exemples : remise, cellier, abri de jardin, garage, carport, garage à vélos, four, puit, piscine... sont considérés comme une annexe s'ils sont détachés de celle-ci.

Un abri constitue une construction facilement démontable, déconnecté des réseaux et dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m².

Exemple : abri pour animaux (Construction permettant de protéger les animaux et leur aliment des intempéries).

Les constructions à destination d'exploitation agricole (type étable, grange,...), même s'ils ne sont plus utilisés par l'activité agricole, ne peuvent être considérés comme des annexes à une habitation étant donné leur gabarit conséquent.

Arbres de haute tige :

Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,50 m du sol et qui atteint au moins 4,00 m de hauteur.

Artisanat et commerce de détail :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Attique :

Est considéré comme attique, le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins un mètre à la verticale des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Autres équipements recevant du public :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Balcon :

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur de la construction.

Bâtiment :

Construction aérienne édifiée sur une unité foncière, de plus de 5 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Bureau :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Cellule commerciale :

Construction située en rez-de-chaussée disposant d'une vitrine en façade sur rue.

Changement de destination :

Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une destination à une autre définie dans le Code de l'urbanisme.

Changement d'usage :

Modification d'une affectation au sein d'une même destination ou sous destination (exemples: étable en laboratoire de fabrication de produits de l'exploitation destinés à la vente directe, cellier en local de ventes des produits, stabulation en stockage de matériel...).

Cinéma :

Sous destination de la catégorie « commerce et activité de service ».

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

Clôture :

Obstacle naturel ou fait de la main de l'homme, qui fixe les limites séparatives de la propriété soit avec le domaine public soit avec une autre propriété privée.

Commerce de gros :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Construction :

Structure (sous-terrainne, enterrée et aérienne) de plus de 5m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, même sans fondation est considérée comme étant une construction.

Construction avoisinante :

Construction qui se situe dans un rayon de 50 m maximum à vol d'oiseau.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche une autre construction (construction contiguë).

Destination :

La destination est ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée.

Destination	Sous-destination
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole Exploitation forestière
HABITATION	Logement Hébergement
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	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 social Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

Éléments architecturaux :

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux, cheminée... mais ne créant pas de surface plancher.

Emplacement réservé :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, espace vert,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Emprise au sol :

Est la projection verticale du volume de la construction, sans les ornements (éléments de modénature et marquises) ni les débords de toiture sauf s'ils sont soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Entrepôt :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Équipements sportifs :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football,...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases,... Les équipements sportifs intégrés dans d'autres équipements collectifs comme un établissement d'enseignement sont réputés suivre la sous destination de cet équipement.

Espace libre :

L'espace libre correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise au sol), par les aires de stationnement de surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

Sous-destination de la catégorie « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. (Article L311-1 du Code rural).

Exploitation forestière :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Extension :

Correspond à l'agrandissement d'une construction principale ou d'une construction située sur le même terrain que la construction principale, dès lors que l'agrandissement est accolé à celle-ci.

Exemples : remise, cellier, abri de jardin, garage, carport, garage à vélos, four, puit, piscine... sont considérés comme une extension à l'habitation s'ils sont accolés à celle-ci.

Façade :

Ensemble des ouvrages ou partie d'ouvrages qui constituent les parties verticales d'une construction.

Fond de parcelle :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Haie :

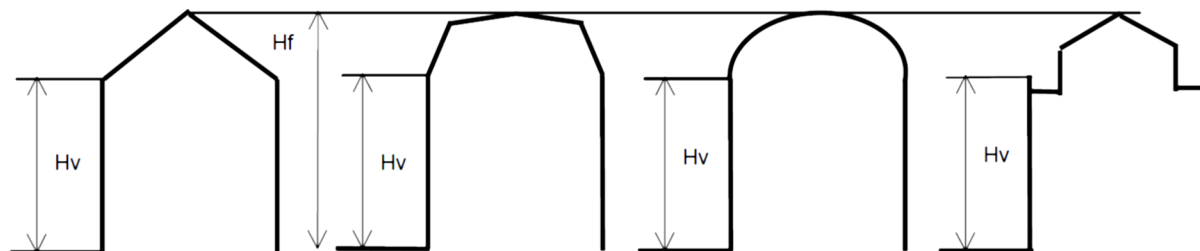
Une unité linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat, sur talus ou sur creux, avec une présence d'arbustes, et, le cas échéant, une présence d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs...)

Hauteur :

La hauteur verticale de la façade H_v est la hauteur à l'égout ou à l'acrotère et correspond :

- Pour les toitures à pentes uniformes, à l'égout de la toiture,
- Pour les toitures à brisis et terrasson, à l'égout du brisis,
- Pour les toitures courbes, au point le plus bas de la courbe,
- Pour les constructions à toiture terrasse ou à toiture à faible pente bordées par un acrotère, à la partie supérieure de l'acrotère ou de la partie pleine du garde-corps dans le cas de terrasse accessible.

La hauteur au faîtage H_f correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme.



Hébergement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation ».

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Hébergement hôtelier et touristique :

Sous-destination de la catégorie « commerce et activité de service ».

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Industrie :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Limite séparative :

Une limite séparative est une limite entre une propriété qui constitue le terrain d'assiette d'une construction et la ou les propriétés contigües.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

Sous-destination de la catégorie « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

Sous-destination de la catégorie « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Logement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation ».

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Marge de recul :

La marge de recul est une limite d'implantation des constructions par rapport à une voie publique, parallèle à celle-ci. Cette marge est mesurée à partir du milieu de la voie publique concernée.

Les marges de recul indiquées au document graphique du PLU répondent aux recommandations du département d'Ille et Vilaine (cf. règlement voirie départementale d'Ille et Vilaine).

Elles ont été instituées pour deux raisons principales :

- Protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier,
- Empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité.

Mitoyenneté :

Elle désigne la situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant des immeubles contigus (mur, clôture,...)

Mur Bahut :

Mur bas surmonté supportant par, par exemple une grille de clôture, les arcades d'un cloître, ou bien une balustrade.

NGF :

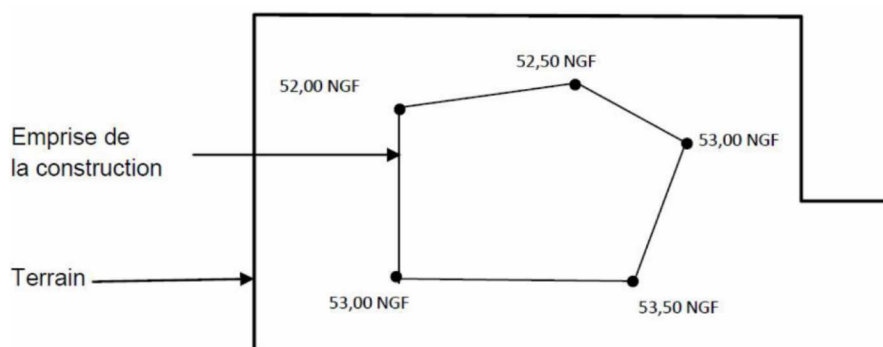
Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence)

Niveau moyen du terrain :

Niveau constitué par la moyenne arithmétique des altitudes NGF des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction, avant travaux.

Le niveau moyen du terrain est la somme des altitudes des sommets du polygone divisé par le nombre de sommets.

Dans l'exemple ci-contre, où l'emprise de la construction est définie par un polygone à 5 côtés, le niveau moyen du terrain est de 52,80 NGF : $(52,00 + 52,50 + 53,00 + 53,50 + 53,00)/5 = 52,80$ NGF



Nuisance :

Elle caractérise un fait perceptible, provoquant une gêne vécue et subie. Elle peut être sonore, olfactive, visuelle, etc.

« Petit patrimoine » :

Le « petit patrimoine », regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue ». Exemple : fours, puits, chapelles, calvaires...

Plan d'aménagement d'ensemble :

Plan d'urbanisation qui doit porter sur la totalité des terrains de la zone concernée pour garantir la cohérence d'aménagement.

Retrait (distance d'implantation) :

Distance d'une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. Elle est calculée perpendiculairement à ces limites.

Réhabilitation d'une construction :

Fait de réaliser des travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne en conservant ses caractéristiques architecturales.

Rénovation d'une construction :

Fait de rebâtir à neuf une partie ou la totalité d'une construction à l'identique. La rénovation doit respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.

Restauration d'une construction :

Fait de redonner à une construction existante son caractère d'origine.

Restauration :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Ruine :

Est considérée comme une ruine et peut donc être restaurée, une construction dont les caractéristiques principales initiales sont reconnaissables visuellement et physiquement sur le terrain : emprise au sol, hauteur de la construction, forme de la charpente, emplacement des ouvertures...

Salles d'art et de spectacles :

Sous-destination de la catégorie « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Site de production agricole :

Un site de production agricole peut être constitué de plusieurs constructions liées à l'activité économique agricole d'une même entreprise, dont les destinations relèvent de plusieurs catégories : D'une manière générale, la destination des constructions est liée à l'usage qui en est fait.

Construction à destination « exploitation agricole » (cf. définition plus haut) :

- Constructions nécessaires à l'acte de production (salle de traite, stabulation, stockage matériel, stockage fourrage...)
- Constructions liées aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (ferme pédagogique, laboratoire de transformation des produits de l'exploitation, local de vente des produits de l'exploitation...)

Autres constructions présentes sur le site de production agricole :

- Logement de l'exploitant : destination habitation. Les chambres d'hôtes comprises dans le logement de l'exploitant relèvent de la destination habitation
- Gîte (logement meublé voué à être loué sans service d'hôtellerie spécifique) : destination habitation

Une même entreprise agricole peut posséder plusieurs sites de production.

Siège d'exploitation agricole :

Le siège correspond à l'adresse administrative de l'exploitation agricole.

Surface de plancher : (R 111-22 du Code de l'urbanisme).

La surface plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces affectées à l'habitation.

Terrain naturel :

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Tiers (référence à la zone A) :

Un tiers est celui qui reste à demeure (CAA de Nantes du 10/07/15 - 14NT01924).

Unité foncière :

Est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE UA/ 28**

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE UB/ 37**



**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE UL/ 47**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

UA 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UA 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau

UA 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.

- Les casses de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du « petit patrimoine ». Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.

UA 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UA 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UA 1.3.2 Mixité sociale

Toute opération d'au moins 10 logements comportera au minimum 20 % de logements sociaux (accession sociale ou locatif social).

UA 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UA 2.1.1 Implantation des constructions

UA 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) devront respecter la ligne de recul pour tous leurs niveaux, reportée sur le document graphique du règlement. L'enclave privative de stationnement se fera à l'alignement par rapport à l'espace public.

En l'absence de ligne de recul, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de fait,
- Soit en recul minimal de 1 mètre.

UA 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives :

1. Pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 10 mètres en bordure de voirie et dont la profondeur est supérieure ou égale à 40 mètres :

- Les constructions peuvent s'implanter au maximum sur une limite séparative.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 mètres.

2. Pour les autres cas :

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 3 mètres

3. Pour les constructions ou parties de constructions incluses dans la ZAC du Champ des Buttes, celles-ci doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait minimal de 2 mètres d'une ou des limites latérales.

4. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Fond de parcelle :

5. Les façades aveugles en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 2 mètres.

Les façades avec vue en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres.

UA 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UA 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

UA 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions avoisinantes du projet.
2. La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder 6 mètres à l'égout/acrotère et 8,50 mètres au faîtage.
3. Pour les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 10,50 mètres à l'égout/acrotère et 13,50 mètres au faîtage.
4. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 3,50 mètres.
5. En aucun cas, la construction projetée ne dépassera de plus d'un étage moyen (3.00 m), la ou les constructions contiguës.
6. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics.

UA 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

Les façades

2. Pour les constructions d'habitation et d'extension d'habitation, les façades doivent être adaptées à la nature et au caractère architectural du bâti existant.
3. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

4. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions contiguës.
5. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoise ou en matériaux présentant une couleur similaire à l'ardoise.
6. Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits sauf s'il s'agit de couvertures déjà existantes en tuiles rouges ou d'extensions d'habitations existantes à la toiture en tuile ou autres matériaux de couleur rouge.
7. Les panneaux solaires sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer à la construction.
8. L'implantation de végétation est autorisée sur les toitures terrasses.

UA 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

UA 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UA 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UA 2.2.5 Densité

Non réglementé.

UA 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UA 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UA 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les plantations existantes, en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

UA 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

UA 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UA 2.3.5 Clôtures

En limites séparatives et fonds de parcelles :

1. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture. La hauteur totale sera de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.
2. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.
3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

Sur la voie publique :

4. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.
5. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.
6. Si les constructions sont en limites de propriété, la clôture doit également être en limite de propriété.
7. La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.
8. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité.

UA 2.4 Stationnement

UA 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

2. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

3. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

4. Une construction neuve sur des places de stationnement est possible à condition de retrouver le même nombre de place de stationnement à proximité des places supprimées par le projet.

UA 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

UA 2.4.2.1 Habitation

❖ Logement

▪ Habitat individuel

Deux places de stationnement par logement aménagés sur le terrain de la construction.

▪ Habitat collectif

Deux places de stationnement par logement.

❖ Hébergement

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

UA 2.4.2.2 Commerces et activités de services

Non réglementé.

UA 2.4.2.3 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UA 2.4.2.4 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Non réglementé.

UA 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UA 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UA 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 5 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

UA 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UA 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UA 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UA 3.2.3 Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
2. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UA 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

UA 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrains.

UA 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

UB 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UB 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Hébergement hôtelier et touristique

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau

UB 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les casses de véhicules.

- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du « petit patrimoine ». Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.

UB 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UB 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UB 1.3.2 Mixité sociale

Toute opération d'au moins 10 logements comportera au minimum 20 % de logements sociaux (accession sociale ou locatif social).

UB 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UB 2.1.1 Implantation des constructions

UB 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale :

1. Les constructions nouvelles (y compris les annexes) s'implanteront soit à l'alignement de fait, soit avec un recul minimum de 3 mètres perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public. L'enclave privative de stationnement se fera à l'alignement par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières :

2. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.
- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies ou emprises publiques, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 2 mètres.

3. Les constructions ou parties de constructions incluses dans la ZAC du Champ des Buttes doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de fait,
- Soit en recul minimal de 1 mètre.

UB 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives :

1. Pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 10 mètres en bordure de voirie et dont la profondeur est supérieure ou égale à 40 mètres :

- Les constructions peuvent s'implanter au maximum sur une limite séparative.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 mètres.

2. Pour les autres cas :

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 3 mètres.

3. Pour les constructions ou parties de constructions incluses dans la ZAC du Champ des Buttes, celles-ci doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait minimal de 2 mètres d'une ou des limites latérales.

4. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Fond de parcelle :

5. Les façades aveugles en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

6. Les façades avec vue en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres.

UB 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UB 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé

UB 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions avoisinantes du projet.

2. La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder 6 mètres à l'égout/acrotère et 8,50 mètres au faîtage.

3. Pour les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 11 mètres au faîtage.

4. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 3,50 mètres.

5. En aucun cas, la construction projetée ne dépassera de plus d'un étage moyen, (3.00 m) la ou les constructions contiguës.

6. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics.

UB 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

Les façades

2. Pour les constructions d'habitation et d'extension d'habitation, les façades doivent être adaptées à la nature et au caractère architectural du bâti existant.

3. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

4. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions contiguës.

5. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoise ou en matériaux présentant une couleur similaire à l'ardoise.

6. Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits sauf s'il s'agit de couvertures déjà existantes en tuiles rouges ou d'extensions d'habitations existantes à la toiture en tuile ou autres matériaux de couleur rouge.

7. Les panneaux solaires sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer à la construction.

8. L'implantation de végétation est autorisée sur les toitures terrasses.

UB 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

UB 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UB 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UB 2.2.5 Densité

Non réglementé.

UB 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UB 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UB 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviales. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les plantations existantes, en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

UB 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

UB 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UB 2.3.5 Clôtures

En limites séparatives et fonds de parcelles :

1. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture. La hauteur totale sera de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.
2. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.
3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

Sur la voie publique :

4. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.
5. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.
6. Si les constructions sont en limites de propriété, la clôture doit également être en limite de propriété.
7. La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.
8. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité.

UB 2.4 Stationnement

UB 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
3. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.
4. Une construction neuve sur des places de stationnement est possible à condition de retrouver le même nombre de place de stationnement à proximité des places supprimées par le projet.
5. Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, dans les lotissements ou permis valant division, une place pour trois lots devra être aménagée sur le domaine public.

UB 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

UB 2.4.2.1 Habitation

❖ Logement

▪ Habitat individuel

Deux places de stationnement par logement aménagés sur le terrain de la construction.

▪ Habitat collectif

Deux places de stationnement par logement.

❖ Hébergement

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

UB 2.4.2.2 Commerces et activités de services

❖ Artisanat

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

❖ Hébergement hôtelier et touristique

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

UB 2.4.2.3 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

UB 2.4.2.4 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

❖ Bureaux

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

❖ Entrepôt

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

❖ Autres activités

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

UB 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UB 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UB 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 5 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

UB 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UB 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UB 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement

ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UB 3.2.3 Eaux pluviales

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

2. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UB 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

UB 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrains.

UB 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

UL 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UL 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau

UL 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Les garages collectifs de caravanes, le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Le changement de destination du « petit patrimoine ». Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les jardins familiaux d'initiative publique ainsi que les constructions qui leur sont techniquement nécessaires.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

UL 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UL 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UL 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

UL 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UL 2.1.1 Implantation des constructions

UL 2.1.1.1 Implantation par rapport à l'emprise publique

Non réglementé.

UL 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limite séparative :

La distance horizontale de toute construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).

Fond de parcelle :

La distance horizontale de toute construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).

UL 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UL 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

UL 2.1.3 Règles de hauteur

Non réglementé.

UL 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Sont autorisés les équipements permettant la production et/ou le stockage de l'énergie.

Les façades

Non réglementé.

Les toitures

3. Les panneaux solaires sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer à la construction.

UL 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

UL 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UL 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UL 2.2.5 Densité

Non réglementé.

UL 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UL 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UL 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes, en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

UL 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

UL 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UL 2.3.5 Clôtures

1. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.
2. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.
3. La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

UL 2.4 Stationnement

UL 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
3. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.
4. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, des places de stationnement accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

UL 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

UL 2.4.2.1 Commerces et activités de services

❖ Artisanat

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

❖ Salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

UL 2.4.2.2 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

UL 2.4.2.3 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

❖ Bureaux

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

❖ Entrepôt

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

❖ Autres activités

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

UL 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UL 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UL 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UL 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 5 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

UL 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UL 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UL 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UL 3.2.3 Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
2. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UL 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

UL 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrains.

UL 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

