

## CHAPITRE 3 : ZONE UB

---

### **CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)**

Cette zone correspond aux extensions urbaines récentes de la commune, essentiellement au nord du centre-ville et sur le haut du coteau. Le quartier de Beslon y est également intégré. La zone est destinée principalement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément normal (commerces, bureaux, services et équipements publics).

Elle comprend un secteur UBa, qui correspond aux secteurs pouvant par leur situation ou leur bâti existant accueillir de petits immeubles.

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLES UB 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **\* Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole (1)	X	Exploitation forestière
	Habitation		Logement		Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)(3)	*	Restauration (3)
		*	Commerce de gros (2)(3)		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	Equipements 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
			Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie (1)	X	Entrepôt
			Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les interdictions prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU) ;
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions du périmètre de protection du captage de Sandun dans les espaces concernés.
- A proximité des canalisations de transport de matières dangereuses repérées sur le document graphique, certaines occupations et utilisations du sol (certains Etablissements Recevant du Public notamment) sont interdites en conformité avec les servitudes correspondantes, annexées au PLU.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) - Les constructions agricoles et à destination d'industrie sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau acceptable pour le voisinage ;

(2) - Les **constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros** sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

(3) – A l'intérieur du secteur d'OAP 15 : boulevard de Gaulle, les **constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration ou de commerce de gros** ne sont autorisées qu'à condition d'être implantées dans les secteurs prévus par l'OAP ou sur des unités foncières accueillant déjà une ou plusieurs constructions répondant à cette sous-destination à la date d'approbation du PLU.

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la dépollution ou la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Le long des **linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16** sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux répondant aux sous-destinations d'artisanat et de commerce, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et de commerce, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les conditions applicables à certaines occupations ou utilisations du

sol prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU).

## **ARTICLE UB 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **1 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

Au sein du secteur UBa, lorsque les OAP demandent la création d'un rez-de-chaussée surélevé pour anticiper l'installation d'activités, la hauteur des constructions nouvelles peut être majorée de 0,5 mètre maximum à l'acrotère ou au sommet de façade, à condition que cette majoration soit effectivement affectée à un rehaussement du rez-de-chaussée.

### **2 – Dispositions relatives à la mixité sociale**

Pour tout programme d'Habitat supérieur à 5 logements ou à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 25% au moins du programme dans le secteur UB et 30% au moins dans le secteur UBa sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat).

Par ailleurs, en compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30 % de logement social minimum. Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations ouvertes à l'urbanisation simultanément sur la commune, à condition que l'objectif global de 30% soit respecté.

Les programmes de logements comportant des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat) et/ou des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'Habitat) bénéficient d'une majoration d'emprise au sol égale à la proportion du programme affectée à ces catégories de logement, dans la limite de 50% maximum pour les logements sociaux et 30% pour les logements intermédiaires.

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UB 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

**1 – Permettre le renforcement du bâti en conservant des gabarits cohérents avec un tissu à dominante pavillonnaire :**

#### Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 4,5 mètres au sommet de façade
- 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 9 mètres au point le plus haut.

En cas **d'implantation en limite séparative et sur une profondeur de 3 mètres**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 3,5 mètres au sommet de façade
- 4 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 7,5 mètres au point le plus haut.

Lorsqu'un pignon aveugle est implanté en limite séparative sur le fonds riverain, il est permis d'y adosser une construction de même hauteur même si la hauteur est supérieure à celle autorisée en limite séparative, sous condition d'une intégration harmonieuse du projet.

#### Dispositions relatives à l'étage attique :

Lorsqu'une construction présente un étage attique, les dispositions suivantes devront être respectées :

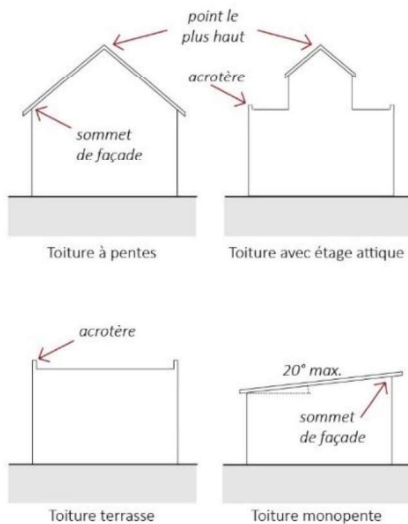
- L'étage attique doit être significativement moins étendu que les étages inférieurs et présenter ainsi une autonomie de volume et d'aspect extérieur, ainsi qu'un retrait à minima vis-à-vis des façades donnant sur la rue.
- Un seul volume est autorisé en attique, qui devra avoir la hauteur d'un étage courant (environ 3m, à moduler selon de type de couverture). Plusieurs volumes étagés sont interdits.
- Le retrait vis-à-vis de la façade devra être adapté à la perceptibilité du bâtiment depuis l'espace public. Ainsi il devra par exemple être plus important pour les façades donnant sur les voies, alors qu'il pourra être plus limité sur des façades arrières en retrait des limites séparatives. De même il devra être plus important dans le cas d'une rue large que pour une voie étroite où le recul visuel est plus faible.
- A titre d'exemple, le retrait généralement nécessaire le long de la voie principale sera environ égal à la hauteur de l'attique.

#### Emprise au sol

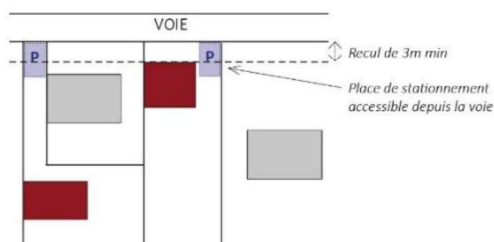
L'**emprise au sol est limitée à 35%** de la surface totale de l'unité foncière (les piscines ouvertes ne sont pas comptabilisées pour l'application de cette règle).

Lorsque sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30m<sup>2</sup>, il sera autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes une majoration d'emprise au sol jusqu'à 30m<sup>2</sup> supplémentaires maximum. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU**.

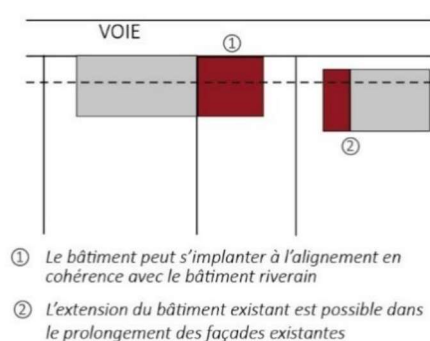
> Points de référence pour les règles de hauteurs en fonction des types de toitures



## &gt; Principes d'implantation par rapport à la rue



## &gt; Exceptions au principe de recul de 3m

**2 – Conserver un recul vis-à-vis de la rue et prévoir un stationnement accessible en bord de parcelle :**Règle générale

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Une surface permettant le stationnement devra de plus être prévue pour les constructions nouvelles avec une profondeur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 3 mètres, accessible directement depuis la voie (mais pouvant être à l'intérieur de la clôture de propriété).

Hors agglomération, aux abords des voies départementales, les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du titre V du présent règlement.

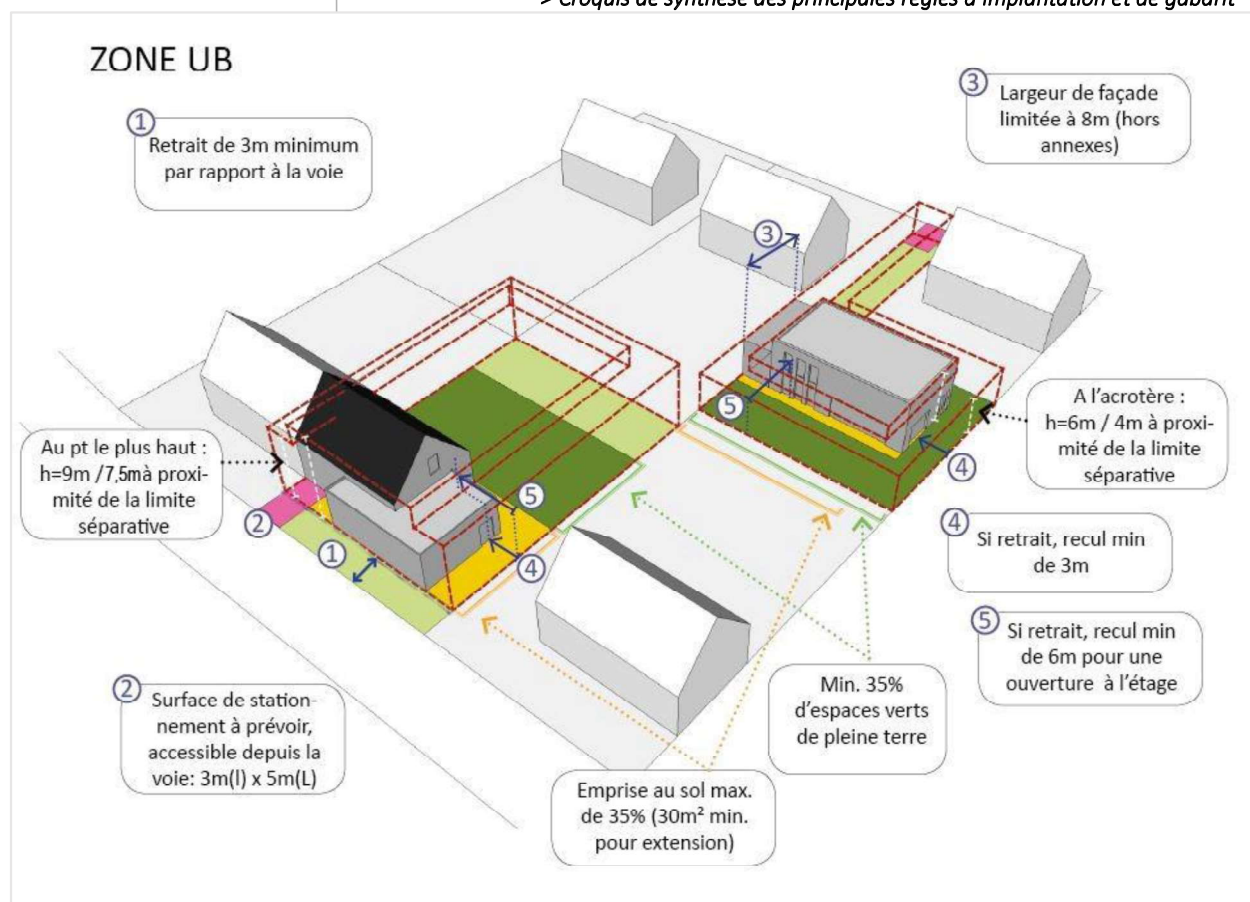
Cas particuliers

Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles voisines.
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement ou par le règlement du AVAP.
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques, l'obligation de dégager une surface dédiée au stationnement n'est appliquée que sur une des limites.

## &gt; Croquis de synthèse des principales règles d'implantation et de gabarit



### 3 – Permettre une implantation en limite séparative en limitant les vis-à-vis et les ombres portées

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait.

#### Implantation sur la limite séparative

En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire de façade ne pourra excéder 8 mètres par limite séparative. Les locaux annexes à l'habitation (indépendant ou contigus avec la construction principale) dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 2,5 mètres ne sont pas comptabilisés pour cette règle.

#### Implantation en retrait : recul à respecter

En cas d'implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 3 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

#### Distance entre les constructions

La distance d'une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifiée simultanément sur la même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes à l'habitation y compris les piscines ouvertes

#### Cas particuliers

Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- S'adapter à la technologie particulière du chaume qui justifie un recul par rapport à la limite de propriété de 40 cm maximum.
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

### 4 – Sous-secteur UBa : permettre une densification sous la forme d'immeubles collectifs le long des voies publiques

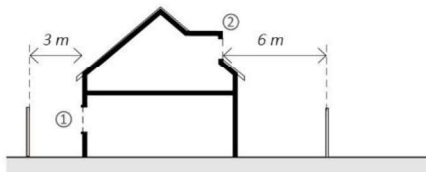
#### Principes d'implantation du sous-secteur UBa

Il est autorisé une **constructibilité supplémentaire au sein d'une bande** s'étendant jusqu'à 15 mètres à partir du recul observé par la construction vis-à-vis des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créés, dans les conditions suivantes :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou avec un retrait maximal de 5 mètres. Un retrait plus important est autorisé pour répondre aux prescriptions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Elles peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative
- Elles observent la règle générale de la zone UB en cas d'implantation en retrait des limites séparatives.

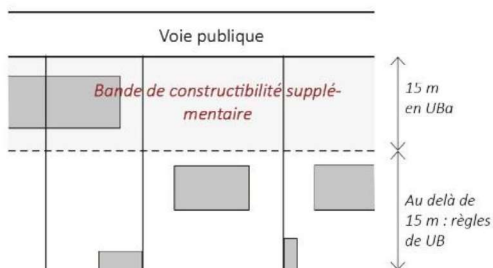
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies et/ou emprises publiques, une seule d'entre elles engendre la bande de constructibilité supplémentaire. Celle-ci est laissée au choix du porteur de projet mais devra faciliter la bonne insertion architecturale de la construction dans son environnement, notamment le traitement de l'angle de rue le cas échéant. L'implantation à l'alignement reste possible dans le prolongement de la bande de

#### > Recul à respecter pour l'implantation en retrait



- ① Pas d'ouverture à l'étage : 3 m de recul minimum
- ② Ouverture à l'étage offrant des vues droites : 6 m de recul à partir de l'ouverture

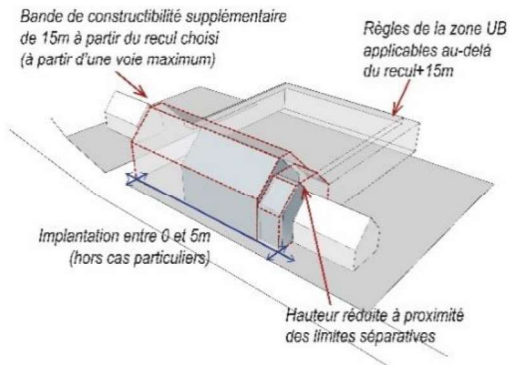
#### > Bande de constructibilité supplémentaire en UBa



constructibilité supplémentaire avec les hauteurs maximales décrites ci-après (cf. schéma ci-contre).

Au-delà de la bande de constructibilité supplémentaire, il est fait application du règlement de la zone UB.

**> Gabarit en UBa**



**Règles de gabarit et de densité au sein de la bande de constructibilité supplémentaire**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder :

- 9 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 15 mètres au point le plus haut.
- L'étage attique lorsqu'il existe suit les règles définies ci-avant.

De plus, **sur une profondeur de 5 mètres à partir de la limite séparative**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 7,5 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 12 mètres au point le plus haut.

L'emprise au sol n'est pas limitée au sein de la bande de constructibilité supplémentaire. Les surfaces bâties au sein de la bande principale ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol globale de la parcelle.

La surface de l'unité foncière comprise dans la bande principale n'est pas comptabilisée pour le calcul de l'obligation d'espace de pleine terre (cf. article 2.3)

Il est rappelé que le gabarit résultant de ces règles est une enveloppe maximale, qui n'a pas vocation à être occupée en intégralité : le projet doit composer à l'intérieur une volumétrie qualitative et cohérente avec son environnement.

Au-delà de la bande de constructibilité supplémentaire, il est fait application du règlement de la zone UB.

**Extension et annexes des constructions existantes**

Pour des projets d'extension ou d'annexe portant sur des unités foncières bâties à l'approbation du PLU, le porteur de projet peut choisir d'appliquer le règlement général de la zone UB s'il le juge plus adapté à son projet.

**5 – Dispositions spécifiques au secteur d'OAP « Abords de la Coulée Verte » :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est majorée à :

- 9 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 12 mètres au point le plus haut.

Les constructions utilisant cette majoration devront respecter par rapport à chaque point des limites séparatives (à l'exception de celle donnant sur la coulée verte) un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment au droit de ce point.



## **6 – Dispositions particulières ou alternatives (ensemble de la zone UB) :**

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

### **ARTICLE UB 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

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

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

**A l'intérieur du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), son règlement prévaut en cas de contradictions avec les prescriptions ci-dessous.**

#### **1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Le choix de l'aspect et des teintes employé en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

## 2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux, dont l'inclinaison sera comprise entre 45° et 50°. Une pente différente pourra être autorisée pour les bâtiments annexes et les appentis, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du centre-ville et des bourgs.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

## 3 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 5 du titre V du présent règlement.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

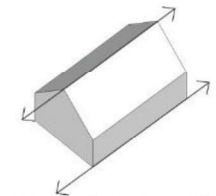
En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits ou les traitements de façades seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et d'une bonne intégration dans la composition de la façade et sous réserve de ne pas conduire à une dénaturation des qualités patrimoniales de l'édifice.

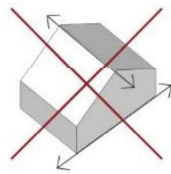
La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions,

### > Orientation du faîtage



Faîtage principal parallèle à la grande longueur du bâtiment

> autorisé



Faîtage principal non parallèle à la grande longueur du bâtiment

> interdit

aspect extérieur), sous réserve qu'elles soient cohérentes avec la typologie de l'édifice et avec le contexte urbain.

#### **4 – Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

#### **5 – Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.

#### Murs et clôtures anciens :

Les clôtures et murs anciens doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

#### Type de clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques :

En limite sur les voies et emprises publiques et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. (Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à la rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement). Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de

lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre noyé dans la haie
- Aucune clôture.

Type de clôtures autorisées en limite séparative :

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions implantées en limite séparative et de leurs abords sur un linéaire maximum de 5 mètres par limite à partir de la construction.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

**ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 35% de la surface de l'unité foncière est traité en espace vert de pleine terre.

La surface de l'unité foncière comprise dans la bande principale n'est pas comptabilisée pour le calcul de l'obligation d'espace de pleine terre.

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par cette disposition.

Possibilité de réduction de 30m<sup>2</sup> des surfaces d'espace vert de pleine terre pour l'extension et les annexes des constructions existantes :

Il est prévu une règle spécifique pour les projets répondant à l'ensemble de ces conditions :

- Il est situé **une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU** et accueillant à cette date au moins une construction principale.
- Il consiste en un projet d'extension et/ou de création de locaux annexes.
- Le respect de l'obligation en matière de surface d'espace vert de pleine terre ne permet pas 30m<sup>2</sup> d'artificialisation supplémentaire sur la parcelle.

Pour de tels projets, il est admis **une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m<sup>2</sup> maximum**. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU** et aucune artificialisation supplémentaire des surfaces d'espace vert de pleine terre ne pourra être permise.

## **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

A toute demande d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, de déclaration préalable), le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées au chapitre 4 du titre V du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 4 du titre V du présent règlement, est interdite.

## **3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme**

### *Arbres, haies et alignements d'arbres protégés*

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

### *Espaces communs et parc public à préserver*

Les espaces communs et parc public doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liés aux services publics (jeux d'enfants, abri-bus, point de tri, etc.).

Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver

Au moins 50% des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver doivent demeurer en espace vert de pleine terre.

L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Elle ne peut être utilisée que pour l'extension de constructions existantes et la création d'annexes de 12 m<sup>2</sup> maximum.

Celles-ci, ainsi que les éventuels aménagements de sol, devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

**4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme**

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - A la défense nationale ou à la sécurité civile.
  - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation

des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

- A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
- A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

## ARTICLE UB 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

### 1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

**Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les obligations pour le logement (hors logement social) sont définies par les règles suivantes :**

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu une place en deçà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher et au-delà :

- 2 places par logement

ou

- 1 place par tranche commencée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à un ratio moyen de 1,7 place par logement.

### 2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les projets suivants devront permettre le stationnement sécurisé des vélos :

- Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m<sup>2</sup> par tranche commencée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 3m<sup>2</sup>
- Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

Ces surfaces peuvent être réparties en plusieurs emplacements. Tous les logements d'une opération ont accès à au moins un local (collectif, ou individuel). Les locaux doivent être clos avec des points d'attache ancrés dans

### > Obligations en places de stationnement pour le logement

exemple 1 :  
Maison individuelle de moins de 70 m<sup>2</sup>



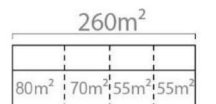
**1 place minimum**

exemple 2 :  
Maison individuelle de plus de 70 m<sup>2</sup>



**2 places minimum**

exemple 3 :  
Opération de 4 petits logements groupés



méthode 1 :

4log. X 2 places = 8 pl.

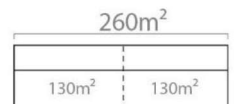
ou

méthode 2 :

6 tranches de 50m<sup>2</sup> + 10% = 7 pl.

**> 7 places minimum**

exemple 4 :  
Deux grandes maisons mitoyennes



méthode 1 :

2og. X 2 places = 4 pl.

ou

méthode 2 :

6 tranches de 50m<sup>2</sup> + 10% = 7 pl.

**> 4 places minimum**

le bâtiment, y compris si l'accès se fait par un parking collectif semi-enterré ou enterré, ou autre partie commune.

### **3 – Dispositions particulières**

#### **Interventions sur le bâti existant**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

#### **Impossibilité de réaliser les places de stationnement**

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.



## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### ARTICLE UB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

#### 2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manoeuvrer.

#### 3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### ARTICLE UB 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

## 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

### Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

## 2. Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

### Raccordement au réseau public d'assainissement:

Toute construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées domestiques ou assimilées domestiques** doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées assimilées domestiques**, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif **dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation**. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le **raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement** est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Absence d'un réseau public d'assainissement :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un **dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur**.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

**3. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

**Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.** Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les **ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales** doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à **3 litres/seconde/hectare** ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.

A ce titre, un contrôle précis des **modalités de raccordement** de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du **traitement prévu des eaux**

**pluviales** mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,.... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.