

PA10. RÈGLEMENT

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	1
RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX RÈGLES DU PLU EN VIGUEUR	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
GÉNÉRALITÉS ET CHAMPS D'APPLICATION	2
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	2
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRES	2
ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCÈS	2
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	2
ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	3
ARTICLE 6, 7 & 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE	3
ARTICLE 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	3
ARTICLE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	3
ARTICLE 14 - TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES	4
ARTICLE 15- ENTRETIEN	4
ANNEXE : LIMITES DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR	5

Demande annexée à l'arrêté
en date du 2...5...NOV...2019.

Le Maire

*Lamane GUILLEPINE
Maire adjointe
Maire par délégation*



RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX RÈGLES DU PLU EN VIGUEUR

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

GÉNÉRALITÉS ET CHAMPS D'APPLICATION

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

En cas de contradiction avec le PLU, pour une règle moins contraignante que celle de ce dernier, seul le règlement du PLU s'appliquera.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet (Cf. PA4).

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les éoliennes de plus de 12m sont interdites.
2. Les sous-sols ne sont pas autorisés.
3. Toute construction en zone N

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRES

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Deux places de stationnement minimum seront imposées sur chacun des lots (Cf. PA4).

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé. Cet accès devra présenter une largeur de 5m par 5m de profondeur minimum pour le lot 1 et 3m de large par 10m de profondeur minimum pour le lot 2 (cf. Article 12 - Réalisation d'aires de stationnement).

Aucun accès piéton ou véhicule ne sera autorisé sur la route de la Favrie pour pour le lot1. Le lot 2 pourra créer un accès piétons au chemin piéton accolant sous la forme d'un portillon, ouvrant à l'intérieur de la parcelle, d'une largeur de 0,90m. Si des marches sont nécessaires, elles seront à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

Demande annexée à l'arrêté
en date du2...5...NOV...2010

Le Maire,
L'anne GUILLEAINE
1^{er} adjoint
Maire par délégation



ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 6, 7 & 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales seront implantées suivant les règles du PLU.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'abri de jardin ne devra pas excéder 9m².

L'emprise au sol de l'annexe de piscine¹ ne devra pas excéder 9m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. PLU

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Cf. PLU

ARTICLE 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques. Ces deux places, d'une profondeur de 5m minimum et d'une largeur de 5m minimum pour le lot 1 et de 3m de large par 10m de profondeur minimum pour le lot 2, seront obligatoires et leur emplacement devra être conforme au plan de composition (Cf. PA4).

Il sera possible de diminuer cette emprise pour permettre à une haie et grillage de prendre place sur les limites, mais il faudra que la surface restante soit suffisante pour permettre à deux véhicules de stationner.

ARTICLE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (pompe à chaleur...) devront être implantées de manière à être invisibles des voies publiques et être dissimulées par des écrans végétaux.

Cf. PLU

Demande annexée à l'arrêté
en date du ...2...5...NOV...2019

Le Maire,

Lamorne GUILLEMIN
1^{er} adjoint
Maire par délégation



ARTICLE 14 - TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES

N°	Typologie	Surface des lots en zone Ub	Surface des lots en zone N	Surface totale des lots	Nb de logements	Surface de plancher maximum
1	Lot Libre	500 m ²	0 m ²	500 m ²	1	200 m ²
2	Lot Libre	691 m ²	315 m ²	1006 m ²	1	200 m ²
TOTAL		1191 m ²	315 m ²	1506 m ²	2	400 m ²

Surface du périmètre en zone Ub	1349 m ²
Surface du périmètre en zone N	350 m ²
Surface totale du projet	1700 m ²
Surface privative	1506 m ²
Surface espaces communs	194 m ²
Surface de voie / stationnements / Aire de répurcation / Cheminement	194 m ²
Nombre total de logements	2 log.
Nombre de lots créés	2 lots
Nombre de logement / hectare	15 log/ha
Superficie moyenne des lots libre	753 m ²
Surface de plancher distribuée	400 m ²

ARTICLE 15- ENTRETIEN

Les espaces communs seront en indivision et seront entretenus par les indivisaires.

(Cf. PA12)

Demande annexée à l'arrêté
en date du2...g...NOV...2019

16 Le Maire,

Laurence GUILLEMIN
1^{ère} adjointe
Maire par délégation



ANNEXE : LIMITES DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
Terrassements	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés. Déboisement indiqué sur les plans du permis	Déboisement sur le lot Dessouchage et nivellement à l'intérieur des terrains cédés Drainage Remblaiement et stabilisation Évacuation des déchets ou déblais excédentaires Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé Sondages du terrain.
Voirie	Voirie située sur les parties communes.	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.
Assainissement	Réseau EU sous chaussée Branchement EU Ø160 + tabouret Réseau EP sous chaussée Branchement EP Ø 160 + tabouret	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété Fourniture et pose des pièges à eaux Fourniture et pose des éventuelles pompes de relevage individuelles Fourniture et pose d'éventuels aqua drain
Eau potable	Réseau sur domaine public Fourniture et pose de la borne AEP en limite avec le domaine public	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour Pose compteur
Électricité - Moyenne Tension	Canalisation moyenne tension en totalité jusqu'aux postes de transformation En cas de poste public, réalisation du génie civil du poste de transformation prêt à recevoir l'équipement MT/BT L'équipement de ces postes dans le cas de distribution publique est à la charge d'ENEDIS	
Électricité - Basse tension	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal Pose des coffrets	Branchement électrique basse tension à l'intérieur du lot Pose du compteur
Téléphone	Réseau général Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage Pose d'un citerneau de branchement Pose du réseau de fibre	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard.
Espaces verts, espaces libres et clôtures	Aménagement de tous les espaces communs figurant au dossier de lotissement Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement Élagage des arbres en périphérie Plantation des arbres et arbustes indiqués dans le dossier de lotissement	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons Fourniture et Pose des clôtures, plantation des haies Respect du règlement du lotissement Clôture laissant accès aux compteurs Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
Implantation des maisons		Implantation réalisée par le Géomètre de l'opération : 480 € TTC
Protection des ouvrages réalisés et des bornes implantées		Versement de 500€ TTC sur un compte séquestre chez le Notaire.

Demande annexée à l'arrêté
en date du 2...g.. NOV... 2019

Pl Le Maire,

Laurence GUILLEMIN
1^{er} adjoint

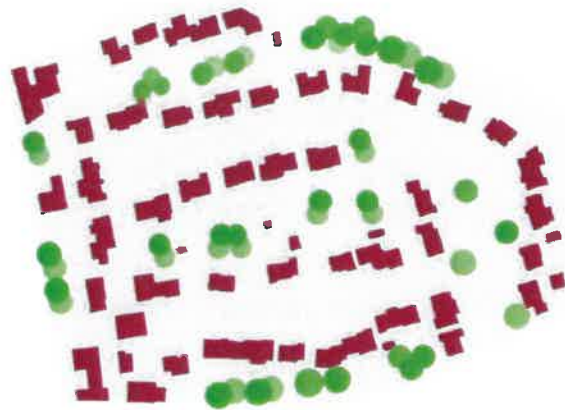
Maire par délégation



CHAPITRE 2 : LA ZONE UB

La **zone UB** correspond aux extensions urbaines des bourgs et villages, principalement issues d'opération d'ensemble.

- le secteur UBa correspond au village de la Ménardais à Treillières ;
- le secteur UBz correspond aux ZAC :
 - UBz1, ZAC de Vireloup à Treillières,
 - UBz2, ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne,
 - UBz3, la ZAC des Tannerettes à Notre-Dame-des-Landes.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UB

La création de la zone UB poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre et encourager la densification de ces espaces au regard de l'existant ;
- Conserver des espaces de respiration au sein du tissu et des connexions avec le centre et les équipements ;
- Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité.

Le chapitre 2, titre V, dispositions relatives à la trame verte et bleu et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Dans les zones concernées par le risque inondation, se référer au Titre V - Chapitre 2.

Dans les périmètres de protection rapprochée 1 de la servitude d'utilité publique du captage du Plessis Pas Brunet, sont interdits les constructions sur sous-sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).

HABITATION		
Logement	V	V*
<p><i>Les annexes des constructions seront comprises intégralement dans la zone urbaine</i></p> <p>Dans les secteurs soumis à OAP et à opération d'aménagement d'ensemble, sont autorisées l'extension des habitations existantes ainsi que les annexes qui y sont liées.</p> <p>V* :</p> <p>Les annexes indépendantes autres que celles identifiées aux plans de secteur sont interdites. Les locaux à usage de rangement extérieurs (locaux cycle) devront être d'une écriture compatible avec le projet architectural et paysager.</p> <p>Les piscines sont autorisées à condition que l'aire de l'équipement fasse l'objet d'une intégration particulière en continuité de la construction qui la dessert.</p>		
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	X
<p>V* Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> – L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; <p>Pour la commune de Treillières, la création de nouveaux commerces est uniquement autorisée à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage. Les cellules commerciales situées en dehors de ce périmètre marchand à la date d'approbation du PLUi peuvent bénéficier d'une extension dans la limite de 30% de la surface de vente par cellule commerciale.</p>		
Restauration	V	X
Commerce de gros	V*	X
<p>Condition :</p> <p>Seule l'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi.</p>		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*
<p>Condition :</p> <p>Sous réserve d'être compatible avec l'habitat</p>		
Hébergement hôtelier et touristique	V	X
Cinéma	V	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	X
<u>Condition :</u> - seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher du volume existant à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel.		
Entrepôts	X	X
Bureau	V	X
Centre de congrès et d'exposition	V	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V**
<u>V* Condition :</u> - Ils sont directement liés, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides. - - Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel. - <u>V** Condition :</u> - Ils sont directement liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales, à des travaux de construction ou d'aménagement public urbain -		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
Le stationnement des caravanes	X	X

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité sociale

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de 10 logements et plus ou développant une surface de plancher supérieure à 600 m² dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI).

Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante pour déclencher la construction de logements sociaux.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le chapitre 4, Titre V, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.

ARTICLE UB 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

Règles alternatives

Du fait de leur caractère exceptionnel, les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration du site.

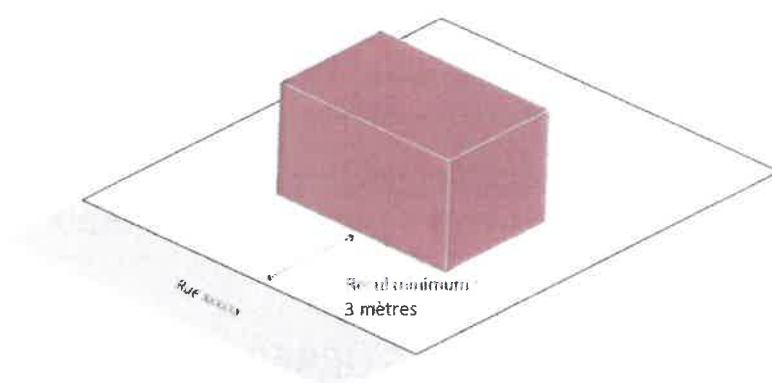
Les règles de cet article « IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Dans tous les secteurs en dehors des prescriptions graphiques particulières, les constructions principales, hors garage, accolées ou non, s'implantent en recul de 3 mètres minimum.

Figure 6_ Implantation des nouvelles constructions par rapport à l'alignement



Dans les secteurs concernés par l'ancienne emprise ferroviaire ayant une vocation de voie verte structurante, les constructions principales et les annexes (sauf les annexes légères sans fondation), s'implanteront en recul de 10 mètres par rapport à ladite emprise ferroviaire.

Un recul de 5 mètres doit être observé par rapport aux emprises des voies ferrées en service.

En zone UBa, des implantations différentes sont inscrites au plan de zonage et permettent des alignements des constructions par rapport aux voies et emprise publiques.

Les annexes, garages (accolés ou non) et les piscines (margelles comprises) s'implantent en recul de 5 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas aux préaux à usage de stationnements ouverts qui peuvent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum.

Déroqations pour les constructions principales

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente ;*

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;
- Dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle, toute opération doit être compatible avec les orientations définies dans l'OAP en matière d'implantation. En l'absence d'OAP ou en l'absence de dispositions sur les implantations et la volumétrie dans l'OAP, les dispositions réglementaires du présent article s'appliquent.

Règles alternatives

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs UBz :

- dans le secteur **UBz1** correspondant à la ZAC de Vireloup à Treillères, les constructions principales devront respecter les reculs imposés aux plans annexés au règlement du PLUi.

- dans le secteur **UBz2** correspondant à la ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 5 mètres.

- dans le secteur **UBz3** correspondant à la ZAC des Tannerettes à Notre-Dame-des-Landes, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 2 mètres.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

> Les constructions principales s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs UBz :

- dans le secteur **UBz1** correspondant à la ZAC de Vireloup à Treillères, les constructions principales devront respecter les reculs imposés aux plans annexés au règlement du PLUi.

- dans le secteur **UBz2** correspondant à la ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne, les constructions principales peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

- dans le secteur **UBz3** correspondant à la ZAC des Tannerettes à Notre-Dame-des-Landes, les constructions principales peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 2 mètres.

> Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs UBz :

- dans le secteur **UBz1** correspondant à la ZAC de Vireloup à Treillères, les annexes devront respecter les implantations imposées aux plans annexés au règlement du PLUi.

> Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs UBz :

- dans le secteur **UBz1** correspondant à la ZAC de Vireloup à Treillères, les piscines devront respecter les implantations imposées aux plans annexés au règlement du PLUi.

Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :

- *Pour l'amélioration et/ou le stockage des performances énergétiques des constructions existantes ;*
- *Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;*
- *Lorsque le secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant des dispositions différentes, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables.*

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de la surface totale de l'unité foncière à l'intérieur de la zone.

Cette emprise au sol peut être dépassée dans les cas suivants :

- *Pour les unités foncières ayant déjà atteint une emprise au sol de 40% à la date d'approbation du PLUi, il sera autorisé la création d'extensions des bâtiments à usage d'habitation et/ou d'annexes dans la limite de 60m² d'emprise au sol, sans toutefois dépasser 50% d'emprise au sol maximum ;*
- *Dans le cas d'une majoration d'emprise au sol de 5% pour 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 à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat).*

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs suivants :

- dans la zone UBa, L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 25% de la surface totale de l'unité foncière. Pour les unités foncières ayant déjà atteint une emprise au sol de 25% à la date d'approbation du PLUi, il sera autorisé un dépassement maximale de l'emprise au sol de 10% à la date d'approbation du PLUi.
- Dans la zone **UBz1**, la surface de plancher des constructions sera limitée conformément aux plans annexés au règlement du PLUi.
- dans la zone UBz3, l'emprise au sol total des annexes est limitée à 25m².

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

Dans la zone UBz1 La hauteur maximale de la construction est fixée :

- Pour l'habitat indépendant isolé ou regroupé :
- pour les toits plats : 7 m maximum à l'acrotère

– pour les toits à pente : 6 m à l'égout du toit et 9m maximum au faîtage.

• Pour l'habitat collectif, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'acrotère ou à l'égout (en prenant comme référence le point le plus haut de la pente).

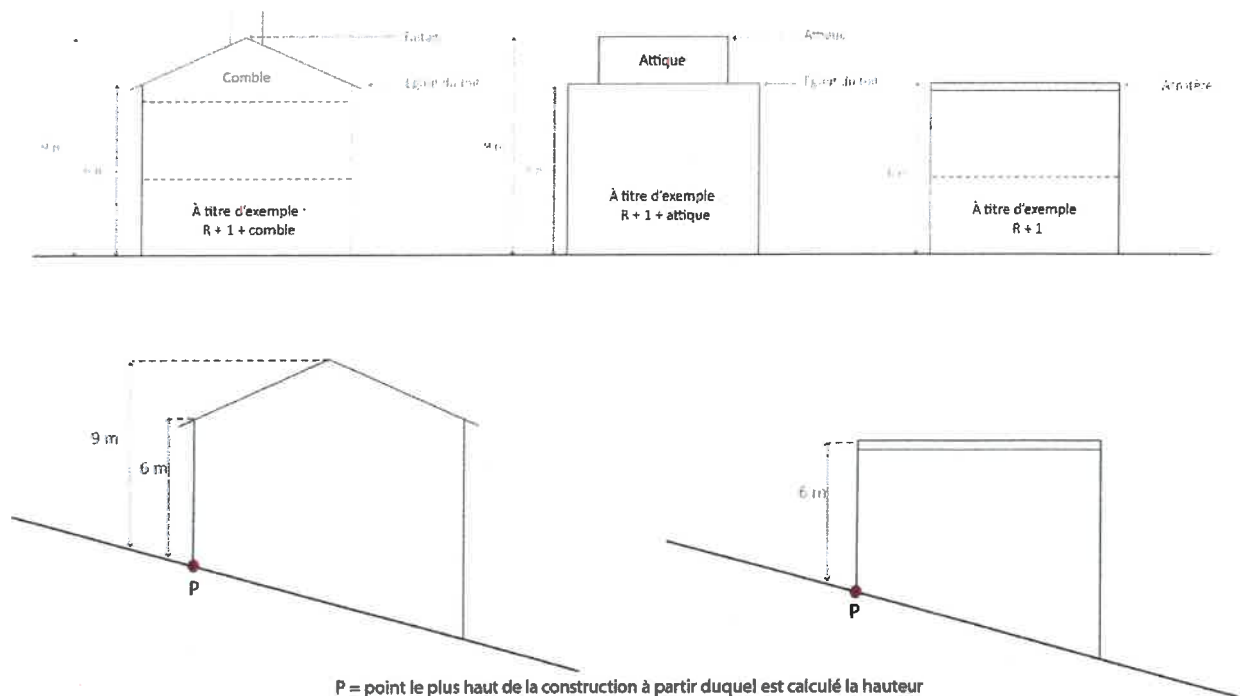


Figure 7_ Hauteur maximale autorisée dans la zone UB

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).-En limite séparative, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 3,50 mètres à l'adossement.

Règles alternatives

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ;
- Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UB 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein des OAP cadre de vie.

Le bâti patrimonial repéré au plan de zonage – bâti remarquable / bâti intéressant et bâti secondaire – devront respecter les prescriptions du Titre 1 – Chapitre V.

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales et leurs annexes, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique et au sein des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Dispositions alternatives

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

TOITURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront une pente comprise entre 30° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Les tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles ou pour tenir compte de l'environnement bâti existant. Dans ce cas, la pente des versants principaux est de 30° maximum.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En zone UBz1 :

Les toitures terrasses (pente entre 0 et 3°) sont à privilégier afin de diminuer les effets d'ombres portées susceptibles de priver les propriétés voisines de l'énergie solaire, elles devront comprendre des acrotères recouverts de zinc ou d'acier.

A défaut, les toitures devront

- o Soit s'inscrire dans un volume enveloppe défini par des plans entre 30° et 45° degrés partant de l'égout de toiture.

- o Soit s'inscrire dans un volume enveloppe défini par un plan mono pente variant de 4° à 12° La longueur du faîtage devra être égale à 70% minimum de la longueur de la façade la plus longue. Cette disposition ne s'appliquera pas aux cheminées, saillies traditionnelles et lucarnes, cheminées, cage d'escalier et ascenseur, saillies traditionnelles...

Les autres éléments techniques tels que capteurs solaires ou éléments de ventilation devront être intégrés au mieux dans la toiture.

Les châssis de toit seront encastrés.

CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.

Cette hauteur est relevée à 1,80 mètre dans la zone **UBz3** correspondant à la ZAC des Tannerettes à Notre-Dame-des-Landes.

En UBz1 : il est autorisé l'implantation d'une haie végétale et d'une clôture du type grillage à mouton (acier galvanisé, maille rectangle de hauteur dégressive) fixé sur poteaux bois, hauteur maximale de 1m40. La nature des plantations devra être précisée dans le permis de construire ou la déclaration préalable. La haie végétale devra être entretenue régulièrement de manière à ne pas créer de gêne sur l'espace public et ne devra pas dépasser 2m.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

En limite séparative, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité. Cette hauteur est relevée à 2 mètres dans la zone **UBz3** correspondant à la ZAC des Tannerettes à Notre-Dame-des-Landes.

Les clôtures seront végétalisées et perméables en limite d'espaces agricoles et naturels en fond de parcelle.

Les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

En UBz1 : il est autorisé :

a. l'implantation d'une haie végétale et d'une clôture du type grillage à mouton (acier galvanisé, maille rectangle de hauteur dégressive) fixé sur poteaux bois, hauteur maximale de 1m40. La haie végétale ne devra pas dépasser 2m.

b. pour les limites de constructions mitoyennes, la réalisation d'un dispositif de mise en intimité des deux parcelles voisines sur une longueur maximum de 4m, une hauteur maximum de 2m et en continuité du bâti à condition que ce dispositif soit de même écriture que le projet architectural.

c. les clôtures ajourées en bois, uniquement dans l'espace constructible, et limitées à une hauteur de 1,8m.

Les portails et portillons sont autorisés et s'ils sont mis en œuvre, ils doivent être intégrés dans la clôture ou haie séparative. Ils devront être réalisés en bois ou acier.

La solution de talus plantés sera mise en œuvre dans le cas de dénivelé entre la construction et le terrain naturel ainsi qu'en adaptation en rive et mitoyenneté de terrain.

Déroqations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*

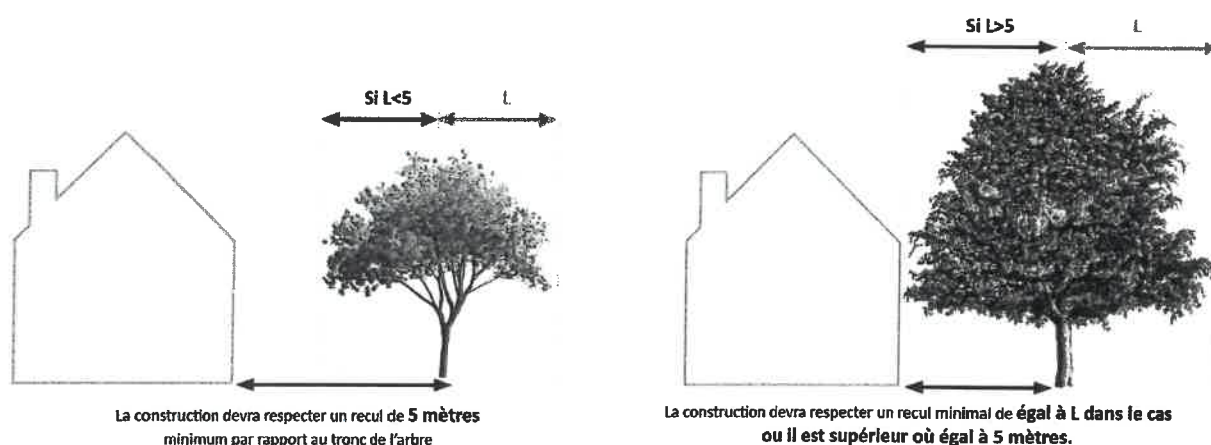
ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



Dans les opérations groupées ou lotissements d'au moins 10 logements, 20% de la surface totale de l'opération, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige*. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.

Les espèces locales présentées au chapitre 7 du Titre V doivent être privilégiées.

ARTICLE UB 2.4 – STATIONNEMENT

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V- chapitre 5 du présent règlement.

En zone UBz1 : Les stationnements seront implantés et réalisés conformément aux plans annexés au règlement du PLUi. Chaque parcelle constructible se voit attribuer une ou plusieurs places de stationnements soit sur la parcelle, soit de manière regroupée avec les autres parcelles.

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.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette, 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, dans un périmètre de 100 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour toute opération de 15 logements et plus, sauf en cas d'impossibilité technique, au moins la moitié des stationnements sera réalisée en ouvrage ou intégré dans un volume bâti, sauf dans le cas de dispositions contraires inscrites au sein des OAP.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> – 2 places aériennes par logement – 1 place visiteur pour 3 logements
Logement locatif social	1 place par logement
Hébergement	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; – De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de vente
Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte :

	<ul style="list-style-type: none"> - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; - De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; - Du taux et du rythme de fréquentation ; - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Commerce de gros	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de vente
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; - De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; - Du taux et du rythme de fréquentation ; <p>De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.</p>
Cinéma	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; - De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; - Du taux et du rythme de fréquentation ; <p>De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.</p>
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; - De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; - Du taux et du rythme de fréquentation ;
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<ul style="list-style-type: none"> - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.

Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ; - De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; - Du taux et du rythme de fréquentation ; - De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.

Concernant le stationnement des cycles :

Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements par tranche commencée de 200 m² de surface de plancher.

Les équipements publics et d'intérêt collectif devront prévoir le stationnement des vélos en fonction du besoin.

Les projets portant sur la construction de logements au-delà de 300 m² de surface de plancher devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

La largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Au sein de la zone UBz1, l'accès à la parcelle privée depuis le domaine public peut être seulement piétonnier.

VOIE DE CIRCULATION

En lien avec les ruelles identifiées sur le plan de zonage comme « ruelle ou chemin intéressant à préserver », aucun nouvel accès ne sera autorisé sur ces voies. Pour les « séquences urbaines intéressantes », il sera demandé un maintien du rythme de la séquence par le maintien des façades existantes ou leur construction.

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. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront

être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les nouvelles voies de circulation devront présenter une largeur minimale de 3 mètres pour les voies en sens unique et 5 mètres pour les voies en double sens sauf dispositions spécifiques inscrites au sein des Orientations d'Aménagement et de programmation.

Les circulations douces (cheminements piétons et cyclables) devront être prises en compte dans toute création de voie nouvelle de façon à permettre des cheminements piétons et cycles sécurisés.

Pour les opérations de moins de 10 logements, les circulations douces pourront être aménagées en voie partagée.

Au sein de la zone UBz1, les voiries seront partagées afin d'accueillir une circulation automobile en son centre, et les circulations douces sur les latéraux.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Sauf au sein de la zone UBz1 et dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 1 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UB 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Au sein de la zone UBz1, toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées obligatoirement au réseau construit dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Vireloup.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

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 paysages.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement communal en vigueur.

Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement du service assainissement communal.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

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.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.