

Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Dans le souci de ne pas alourdir le règlement, les dispositions réglementaires communes aux différentes zones urbaines sont proposées ci-après.

Cette rédaction fait donc référence pour les articles non renseignés des différentes zones urbaines sauf quand l'article est rédigé de façon complète dans la dite zone.

Les articles constituant ce tronc commun sont :

- Article 3 – Accès et voirie
- Article 4. Desserte par les réseaux
- Article 5. Caractéristiques des terrains
- Article 11. Aspect extérieur
- Article 12. Stationnement
- Article 13. Espaces libres et plantations

ARTICLE 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. 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 fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.2. Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et pour les personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès (ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.2. Voirie

3.2.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères ; la largeur minimum de la voie est fixée à 4 mètres.

3.2.2. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de:

- 6 mètres à double sens
- 4 mètres à sens unique.

3.2.3. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2.4. Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

3.2.5. Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

ARTICLE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

4.2. Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis selon les préconisations du zonage d'assainissement.

4.3. Eaux pluviales

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, sur des toitures végétalisées stockantes, ...

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil.

En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

4.4. Autres installations techniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

4.5. Ordures ménagères

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction excepté pour les logements individuels. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs (y compris de tri sélectif), pour répondre aux besoins de la construction.

Le positionnement du local ne devra créer aucune gêne pour le voisinage.

ARTICLE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, ...
- Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle du quartier dans lequel elles s'inscrivent, même si les matériaux, la dimension des ouvertures et les rapports entre pleins et vides résultent des conceptions architecturales modernes.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

11.3. Toitures

11.3.1. Dispositions générales

Les ouvrages techniques, tels qu'extracteur d'air, climatiseur, antenne et autres superstructures de faible emprise par rapport à celle de la construction (moins de 4% en superficie) sont exclus du calcul de la hauteur. Il en est de même pour tout dispositif technique visant à économiser l'énergie (chauffe eau solaire, panneaux photovoltaïques, etc.) quel que soit leur emprise dans la limite de 3m de hauteur mesurée au dessus de la toiture.

11.3.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

11.4. Clôtures

- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.
- Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.

11.5. Autres dispositions

11.5.1 - Antennes

L'implantation d'antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Elles doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.5.2 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.5.3 - Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11.5.3 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

11.5.4 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.5.5 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.5.6 - Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE 12. STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m², circulation comprise, sera prévue.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

12.1.4. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

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

12.2. Nombre de places stationnement

12.2.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
 - Constructions individuelles à usage d'habitation :
2 places par logement
 - Constructions collectives à usage d'habitation :
1 place par 60 m² de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
- Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m² sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m² de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m² de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.2.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructions ayant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements

exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Stationnement spécifique deux roues

Pour toutes les constructions neuves d'habitation regroupant au moins 2 logements et de bureaux, des locaux fermés et spécifiques pour entreposer des vélos doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou à défaut au 1^{er} sous-sol et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

Livraisons

Les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.

13.3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.4. Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé.

La surface destinée à des aires de jeux et de loisirs, doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani, viabilisé et accessible à tous. Cette emprise foncière est susceptible d'être rétrocédée ou vendue aux collectivités.

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note doit être fourni.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone

• **La zone UG** est une zone urbaine et résidentielle de densité faible à moyenne qui remplit des fonctions particulières de pôle structurant dans les bassins de vie ruraux du territoire du Moule (animation, équipements collectifs, structures et activités de proximité ou d'accompagnement de la vie locale).

Les zones UG sont affectées principalement à l'habitat, aux services et activités nécessaires à cette urbanisation.

• **La zone UG** correspond aux parties agglomérées des principales sections de la commune qui ont contribué au développement de l'habitat en liaison avec la demande exprimée par l'évolution démographique sur des zones à l'origine rurales, soumises à un processus marqué de mutation foncière.

• **La zone UG** présente les traits principaux de l'habitat rural traditionnel. Elle est caractérisée par un tissu urbain discontinu, qui se déroule en général le long des voies départementales et communales, et par une densité relativement faible qui augmente ponctuellement pour constituer des petits pôles d'intérêt ; ces noyaux urbains, plus ou moins denses, prennent d'autant plus de force qu'ils s'organisent autour d'une offre urbaine constituée de commerces, services, d'un niveau d'équipements collectifs et de services publics et privés de proximité ou d'accompagnement de l'habitat.

Historiquement, ces noyaux sont apparus sur des points d'échange, sur des intersections d'axes de circulation, voies départementales ou communales, et se sont affirmés dans des proportions importantes au cours de ces dernières années avec l'effacement de l'agriculture. Aux traits traditionnels de l'habitat rural se sont mêlées des constructions plus récentes développées selon des logiques plus urbaines, étoffant progressivement les trames jadis aérées en noyaux désormais beaucoup plus denses, à l'instar des sections de Sainte-Marguerite, La Rosette, Portand, Zévallos, Cocoyer, Château-Gaillard, ...

Au contact des voies le long desquelles se déroule l'urbanisation la structure parcellaire se morcelle, se dissèque de façon hétérogène. Elle favorise généralement une urbanisation linéaire le long du réseau viaire départemental ou communal. Le processus d'urbanisation gagne progressivement l'intérieur des terres à l'appui de petits chemins ruraux devenant des axes de désenclavement de propriétés démultipliées.

• **La zone UG** doit permettre d'accueillir le développement des constructions sur des espaces équipés maîtrisés et limités afin de maintenir les équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels et ruraux dont la protection est désormais impérative. La préservation de l'environnement, l'adaptation des constructions au relief, aux sites et au paysage doit en conséquence être une préoccupation permanente.

• **La zone UG** regroupe des zones de développement bâti où les modes d'implantation des constructions et les formes bâties sont diversifiés :

- implantation sur un alignement sommaire par rapport aux voies dans les parties denses ;
- implantation en ordre semi-continu ou discontinu selon la trame foncière ;
- habitat plus ou moins groupé, en bande, diffus ou dispersé en fonction des pentes et du modelé des lieux ;
- modes d'occupation parcellaire et de consommation de l'espace intégrant les éléments de la trame rurale d'origine.

• **La zone UG** comprend un secteur qui couvre les parties urbaines denses pour lesquelles les orientations du PADD privilégient la fonction de pôles secondaires dans la hiérarchie urbaine communale.

- **Le secteur UGn** concerne les secteurs ruraux de développement établis au contact de secteurs naturels d'intérêt pour leurs valeurs écologiques ou paysagères. Le dimensionnement de ces secteurs est restreint et la densité permise y est faible.
- **Le secteur UGn** concerne un habitat développé grâce aux équipements mis en place par la collectivité dans le cadre des zones d'habitat diffus. Ces zones d'emprise limitée constituent des zones d'appoint aux zones UG qu'elles prolongent. Afin de limiter la diffusion de l'habitat dans des secteurs aux valeurs naturelles et rurales reconnues, elles n'offrent que de faibles possibilités de développement.

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

ARTICLE UG 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Dispositions générales

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone ou du secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- les carrières.

1.2 - Dispositions particulières au secteur UGn

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau et de service, d'hôtellerie et les constructions et installations à usage agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

ARTICLE UG 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

- 2.1 - Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- 2.2 - Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet .
- 2.3 - Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m².
- 2.4 - Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.
- 2.5 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que le programme qui les contient se situe en dehors e l'emprise publique et a un caractère de service aux usagers automobiles.

2.2 – Dispositions particulières au secteur UGn

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol à usage :

- 2.3.1 - d'habitation individuelle ;
- 2.3.2 - d'hébergement touristique ;
- 2.3.3 – d'animation et de loisirs.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UG 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UG 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

ARTICLE UG 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 20 mètres de l'axe de la Route Nationale et à 12m de l'axe des Routes Départementales.

6.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.3 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres de la limite du domaine public lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques

7.1.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait avec un minimum de 3,00 m dès lors que le linéaire sur voie de la parcelle où est implantée cette construction est strictement supérieur à 10 mètres.

Toute nouvelle construction principale pourra être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 m de la limite séparative dès lors que la parcelle sur laquelle elle est implantée présente un linéaire sur voirie inférieur ou égal 10 mètres.

7.1.2 - Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 1.90 mètre.

7.2 - Limites séparatives de fond de parcelle

7.2.1 – Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La distance de tout point des façades de la construction au point le plus bas et le plus proche de ces limites est supérieure ou égale à 3 mètres.

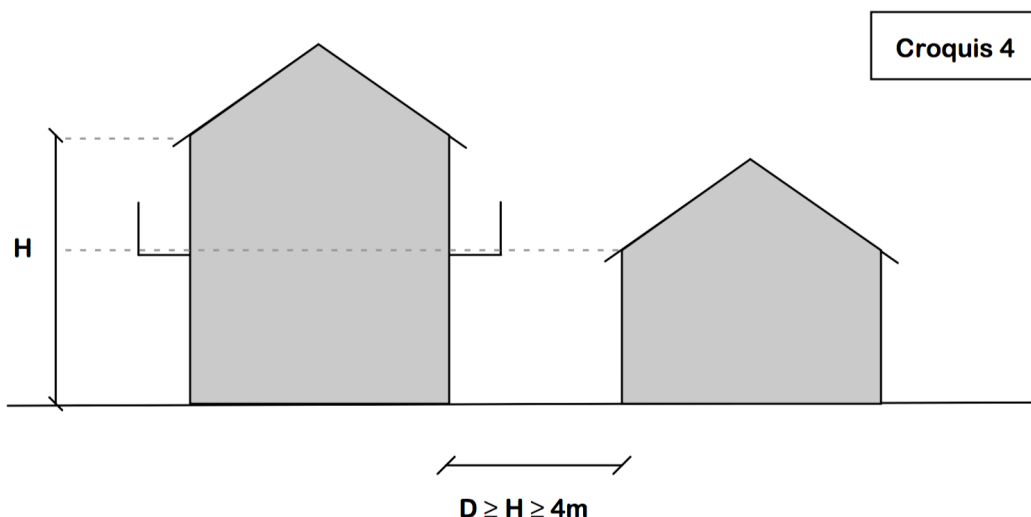
7.2.2 – Dans cette marge, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite d'un mètre.

7.2.3 - Les extensions de bâtiments et les constructions annexes sont autorisées sur la limite séparative de fond de parcelle sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

8.1. Dispositions générales

8.1.1 - La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres (*croquis 4*).



8.1.2 - Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

8.2 - Dispositions particulières

8.2.1 – Lorsque les façades en vis-à-vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance définie à l'alinéa 8.1.1. peut être réduite de moitié ($L \geq H/2$).

8.2.2 - Les bâtiments affectés à des usages autres que celui d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L \geq H/2$).

8.2.3 – En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UG 9. EMPRISE AU SOL

9.1 Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UGn

9.1.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m².

9.1.2 Pour les terrains dont la surface est comprise entre 150 m² et 500 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain.

9.1.3 Pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions à usage d'équipement collectif est portée à 60%.

2. Dans le seul secteur UGn

9.2.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m².

9.2.2 Pour les terrains dont la surface est comprise entre 150 m² et 500 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain.

9.2.3 Pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m², l'emprise au sol des bâtiments est fixée à 25%.

ARTICLE UG 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

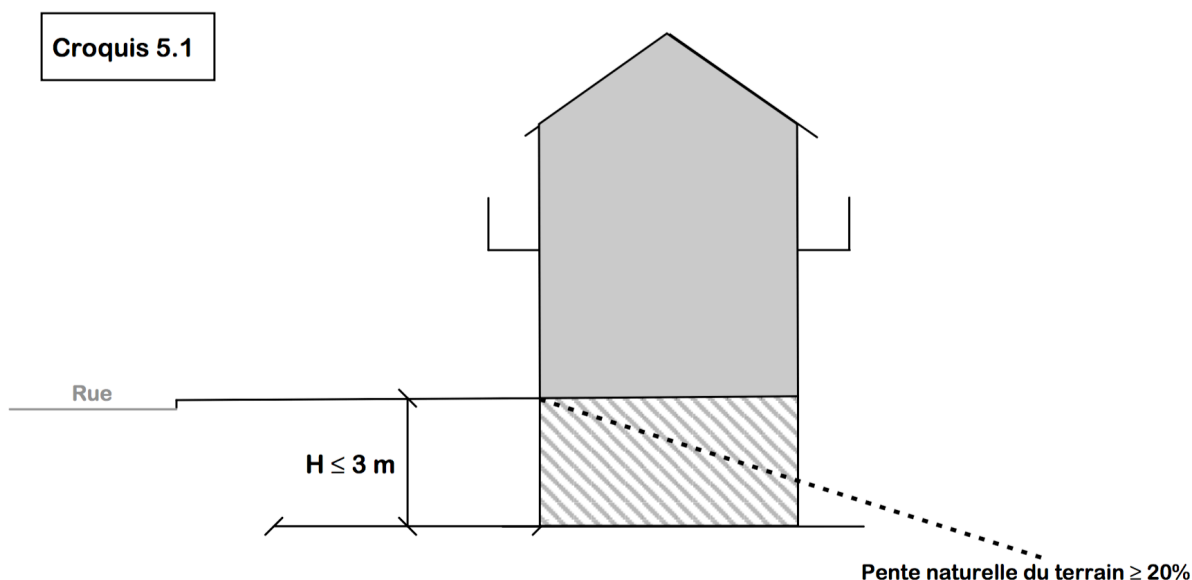
2. Hauteurs

1.1. Dans l'ensemble de la zone UG à l'exception des secteurs UGa, et UGn

1.1.1. La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, lorsqu'un terrain présente une déclivité supérieure à 20%, il peut être autorisé un sous-sol partiellement aménagé. Dans ce cas la hauteur maximale admise par rapport au point bas du sol naturel est fixée à 10 mètres (voir croquis 5.1).

1.1.2. Les constructions à usage d'équipement et les constructions à usage d'habitation de forme collective peuvent comporter trois niveaux sans excéder 10 mètres à l'égout du toit.



1.2. Dans le secteur UGn

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, pour les terrains présentant une déclivité de plus de 20%, il peut être admis un sous-sol partiellement aménagé n'excédant pas la moitié du plan haut. Dans ce cas, la distance mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 mètres.

ARTICLE UG 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UG 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UG 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UG 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

14.1 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les parcelles de superficie inférieure à 300 m².

14.2 Pour les parcelles de plus de 300 m², dans l'ensemble de la zone, à l'exception **du secteur UGn**

Le coefficient de biotope est fixé à 0,45.

Toutefois, le coefficient de biotope pour les projets d'équipement collectif est porté à 0,25.

14.3 Pour les parcelles de plus de 300 m², dans **le seul secteur UGn**

Le coefficient de biotope est fixé à 0,55.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70

Alignement :

Limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

Annexe (construction) :

La construction annexe d'une construction principale désigne une construction dont la présence ne se justifie que parce qu'elle vient compléter une construction principale dans sa volumétrie et dans son usage. Si c'est un bâtiment, il est généralement de taille réduite. C'est la notion de la dépendance de l'usage qui définit la notion d'annexe (l'abri de jardin, le garage, la piscine, les terrasses de plus de 0,60m de hauteur, etc.).

Coefficient de Biotope

Introduit par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

L'application d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Destination de la construction :

L'article R 151-27 code de l'urbanisme distingue 5 catégories de constructions : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Il ne faut pas confondre la notion de destination, d'affectation ou d'usage des constructions. La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante. C'est elle qui se rattache à la notion de droit de l'urbanisme.

Emprise au sol :

Projection au sol des constructions principales et annexes, ainsi que des ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasse de plus de 0,60 m par rapport au sol, piscines La projection au sol des constructions inclut les débords de toitures et toutes les saillies et porte à faux. L'emprise au sol maximale fixée par l'article 9 est calculée par rapport au terrain et comprend les constructions existantes et projetées.

Espace libre :

Espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent : . des espaces minéraux : voirie, allées, cours, esplanades... . des jardins et des espaces verts de pleine terre . des places de stationnement de surface

Extension :

Création de surface de plancher additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

Façade :

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment. On peut distinguer la façade principale (c'est souvent la façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.

Limite séparative :

Limite entre deux terrains (voir ce mot) contigus ayant des propriétaires différents.

Marge de recul :

Distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement ou la limite séparative (voir aussi retrait).

Modénature :

Proportions, et dispositions des divers éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction : rythme des percements, débords et retraits horizontaux et verticaux, balcons, loggias, galeries.

Parcelle :

La notion de parcelle (voir aussi terrain) fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

Ruine :

Construction ayant perdu un cinquième de ses murs et la moitié de sa toiture.

Saillie :

Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade (élément fixe tel que débord de toiture, balcon, auvent, devanture de boutique, soubassement, colonne pouvant constituer un volume clos ou ouvert)

Surface de plancher:

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, sous une hauteur sous plafond supérieur à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Terrain (ou unité foncière) :

Espace foncier d'un seul tenant pouvant être constitué d'une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles contiguës et appartenant au même propriétaire. Le terrain est la référence en matière de droit de l'urbanisme. Il désigne l'assiette foncière du projet, même si celui-ci n'est situé que sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.