

COMMUNE DE
GRANDCHAMP-DES-FONTAINES

PERMIS D'AMÉNAGER
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 30/01/2023
Dossier complet le 15/02/2023

Référence dossier

N° PA 44066 23 E0001

Par : TERRE 44
Demeurant à : 5 Rue maria telkes
44119 Treillières
Représenté par : Monsieur FONTENEAU YANNICK
Pour : la création de trois terrains à bâtir
Sur un terrain sis à : 14 rue des Bouleaux
44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'Aménager susvisée ;
Vu le Code de l'Urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18/12/2019, modifié les 27/01/2021, 23/02/2022 et 28/09/2022 et mis en compatibilité le 14/12/2022 ;
Vu l'avis favorable avec prescription du service CCEG - Service Assainissement collectif en date du 03/03/2023, ci-joint ;

Considérant :

- Que le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement de 3 lots, sur le terrain à l'adresse susvisée ;
- Que le terrain d'assiette du projet est situé en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

- Que l'article R111-2 du code de l'urbanisme dispose :

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

- Que le service Assainissement collectif de la CCEG dans son avis susvisé a formulé des prescriptions ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 3 lots.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 450,00 m², répartie suivant le tableau des lots joint au PA2 (note de présentation - page 4).

ARTICLE 3 : les prescriptions relatives au service Assainissement collectif de la CCEG, émises dans son avis, devront être suivies d'effets.

ARTICLE 4 : L'extension éventuelle du réseau d'eau potable nécessaire à la réalisation du projet sera à la charge du demandeur.

Fait à GRANDCHAMP-DES-FONTAINES,
Le 09/05/2023
Pour le maire et par délégation
Jean-Pierre DELSOL – Adjoint à l'urbanisme

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Cadre réservé à l'administration
Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 03/02/2023
Date d'envoi au Préfet : 11/05/2023
Date de première présentation au demandeur : 11/05/2023

Vous trouverez en annexe une fiche d'information destinée aux lotisseurs.

NB 1 : Certaines opérations de construction et d'aménagement peuvent donner lieu au paiement d'une Taxe d'Aménagement (TA) et d'une Redevance d'Archéologie Préventive (RAP), qui seront dues par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme
Cette taxe se décompose en deux parts :

- une part communale au taux de 5,00 %
- une part départementale au taux de 2,50 %

Le taux de la RAP est fixé à 0,40 %

NB 2 :

- Le pétitionnaire est invité à respecter les observations suivantes :

Avant toute installation de poteaux incendie, Il vous appartient de prendre contact avec le service technique de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres qui assure ensuite la maintenance et l'entretien de ces équipements. Contact : 02 28 02 28 11 ou 02 28 02 25 22.

Les équipements de défense incendie installés par le titulaire du permis d'aménager devront être réceptionnés par le SDIS, le gestionnaire du réseau d'eau potable et la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, puis rétrocédés à la Communauté de Communes qui les prendra en gestion à partir de cette rétrocession.

- **Assainissement collectif** : Les ouvrages d'assainissement collectif pourront être rétrocédés à la Communauté de Communes Erdre et Gesvres. Dans cette éventualité et dans le cadre de la lutte contre les eaux parasites, ces ouvrages devront être réalisés et contrôlés aux frais de l'aménageur, suivant les prescriptions du service assainissement collectif de la CCEG. Au préalable des travaux, l'aménageur devra se rapprocher du service assainissement collectif en vue d'intégrer les éléments suivants : Caractéristiques techniques, l'aménageur validation des plans d'exécutions par le service assainissement collectif, dossier d'ouvrages exécutés, contrôles ITV, étanchéité en phase provisoire et lors de l'achèvement des travaux, ...
- Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables de contributions d'urbanisme :
 - La Taxe d'Aménagement (TA) pour les parts communale et départementale au taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation de construire,
 - La Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) ;
- Selon les prescriptions de l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 à 10 du code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la décision est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA est disponible à la mairie ou sur le site internet Service-public.fr) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Avis sur dossier de permis d'aménager

Permis d'aménager :	PA 44 066 23 E0001 - Lotissement "Les Bouleaux"
Commune :	GRANDCHAMP DES FONTAINES
Adresse :	14 rue des Bouleaux
Références cadastrales :	AM0091
Nombre de lots :	3 lots
Convention de rétrocession "EU" :	Non renseigné
Demandeur :	TERRE 44 - Yannick FONTENEAU
Adresse :	5 Rue Mária Telkes 44119 TREILLIERES
Mél. :	yannick.fonteneau@terre44.fr
Tél. :	06 07 37 08 11 / 02 40 29 48 65

Acceptabilité du rejet

Capacité de traitement disponible ¹ :	288 EH	C	NC	NR
Charge du projet ² :	7,5 EH			
<i>Base de calcul : (1) charge maximale observée en 2020 (bilans 24h) - (2) 2,5 habitants/logement</i>				
Point de raccordement au réseau :	chacun des lots se raccordera sur la rue des Bouleaux (réseau existant)	X		

Projet d'assainissement

Réseau :	Non concerné	C	NC	NR
Matériau :				
Diamètre :				
Pente :				
Branchement :		C	NC	NR
Matériau :				X
Diamètre :				X
Implantation des boîtes :				X
Poste de relevage :	Non concerné	C	NC	NR
Bâche de pompage :				
Système de pompage :				
Télésurveillance :				
Canalisation de refoulement :				
Réseau existant dans l'emprise du projet				
Description :				
Projet :				

Avis du service :	Favorable			
	Favorable sous réserve	X		
	Défavorable			
Commentaire :	Prescriptions particulières : Pour chaque lot, canalisations de branchement ø125 en PVC CR16 ou équivalent avec pente minimale à 3%, pose des boîtes de branchement à la limite du domaine public / privé. L'aménageur devra contacter le délégataire SAUR pour les travaux en domaine public, ou faire appel s'il le souhaite à une entreprise agréée.			

Le 28/02/2023 à Grandchamp des F

Instructeur : Christophe GILLOUARD

Visa du service

 Stéphanie MOUSSET
 Responsable du service public d'assainissement



Procédure de mise en service du réseau privé

Suite à l'obtention du permis d'aménager, une convention d'autorisation de rejet est établie entre l'aménageur et le service d'assainissement collectif	1
Au moins 2 semaines avant le démarrage des travaux, l'aménageur transmet les documents d'exécution au service d'assainissement collectif pour validation	2
L'aménageur informe l'exploitant du réseau au moins 5 jours francs avant la date des travaux de raccordement au réseau public d'assainissement	3
L'aménageur isole le réseau privé par la mise en place d'un bouchon obturateur dans l'un des premiers regards du réseau (gravitaire) ou la fermeture et la consigne des vannes de refoulement	4
En phase de voirie provisoire, le réseau privé fait l'objet d'une réception provisoire par l'exploitant et le service. L'aménageur fournit à cette fin les rapports d'essai de compactage, d'étanchéité et d'inspection télévisée (un exemplaire papier et un exemplaire numérique)	5
A l'issue du premier contrôle de conformité en "tranchée ouverte", l'aménageur et l'exploitant mettent conjointement en service le réseau privé soit le retrait du bouchon obturateur, soit l'ouverture des vannes de refoulement. Le réseau restant privé, toute intervention ultérieure de l'exploitant à la demande de l'aménageur lui sera facturée	6
En phase de voirie définitive, le réseau privé fait l'objet d'une réception définitive par l'exploitant et le service. L'aménageur fournit à cette fin les rapports d'essai d'étanchéité et d'inspection télévisée (un exemplaire papier et un exemplaire numérique)	7

Rétrocession au domaine public

L'aménageur ou l'association syndicale libre (ASL) peuvent solliciter le transfert de la propriété des ouvrages d'assainissement en utilisant le formulaire de demande disponible sur le site Internet de la collectivité :

<https://www.cceg.fr/vos-services/pour-une-mieux-protection-de-notre-ressource-en-eau/service-public-d-assainissement-collectif-4073.html>

Prescriptions générales (liste non exhaustive)

Les travaux d'assainissement seront réalisés conformément aux dispositions du Cahier des Clauses Techniques Générales (CCTG), notamment les fascicules 70, 71 et 81

Collecteur (gravitaire)

Matériau : PVC CR16, PP SN16, fonte ductile à revêtement intérieur, PRV
Diamètre : 200 mm
Pente : 1 à 5%

Regard de visite

Matériau : Béton préfabriqué à joints plastomère (à écrasement) ou PE/PP dans le cas d'un exutoire de poste de refoulement
Diamètre : 1000 mm
Distance maximale entre deux regards de visite : 50 m
Elément de fond : Préfabriqué avec cunette adaptée à l'écoulement principal et aux éventuels raccordements
Raccordement de branchement(s) : Au droit de la banquette ou en chute accompagnée, avec carottage et joint type Forsheda
Tampon : Tampon fonte articulé de classe D400 avec marquage "EU" (norme NF EN 124)

Branchement

Matériau : Identique au matériau utilisé pour le collecteur
Diamètre : 125 mm à 160 mm
Pente : 3%
Raccordement : En culotte ou dans regard de visite (carottage et joint type Forsheda)
Boîte de branchement : Tabouret à passage direct de diamètre 250 mm
Tampon : Tampon fonte articulé classe C250 avec marquage "EU" (norme NF EN 124)

Essais préalables à la réception

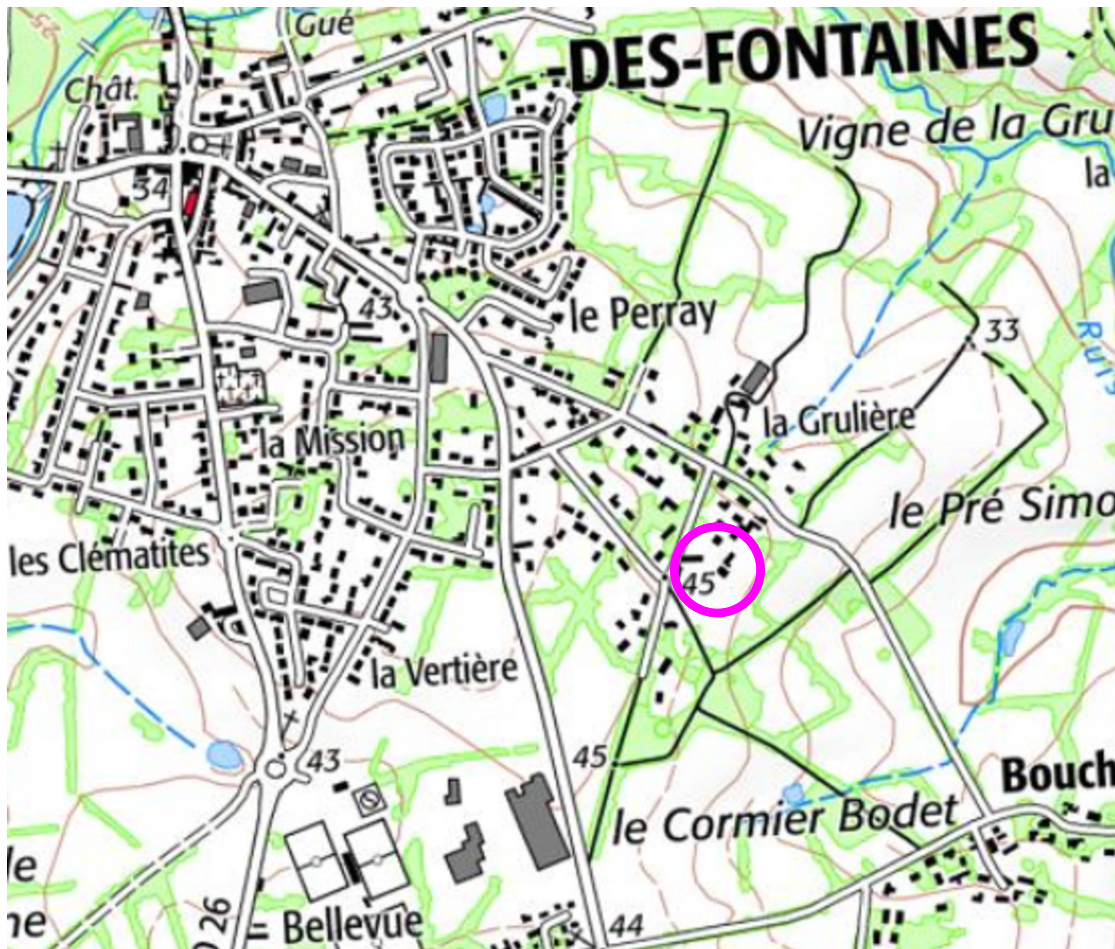
Compactage : 1 point par tronçon, 1 point tous les 3 regards, 1 point tous les 5 branchements
Inspection télévisée : 100% du réseau (canalisations et branchements)
Etanchéité des collecteurs, des branchements et des regards : à l'air (protocoles LB, LC ou LD) ou à l'eau

DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE
COMMUNE DE GRANDCHAMP DES FONTAINES
14 Rue des Bouleaux

PERMIS D'AMENAGER

PA1 : Plan de Situation
Sans echelle

Lotissement "LES BOULEAUX "

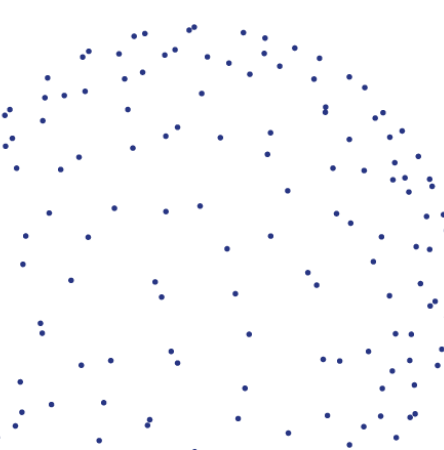


PA2 - NOTE DE PRESENTATION

Lotissement "Les Bouleaux" GRANDCHAMP DES FONTAINES

Bruno SELLIER
02 40 68 85 52 – 07 85 88 50 17
b.sellier@geofit-expert.fr

**Dossier 01NA1 22843 GRANDCHAMP
DES FONTAINES**



1 – ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1-a SITUATION GEOGRAPHIQUE



Le projet d'aménagement se situe sur une parcelle située au Sud Est du centre bourg de Grandchamp des Fontaines. Il est desservi par la Rue des Bouleaux.

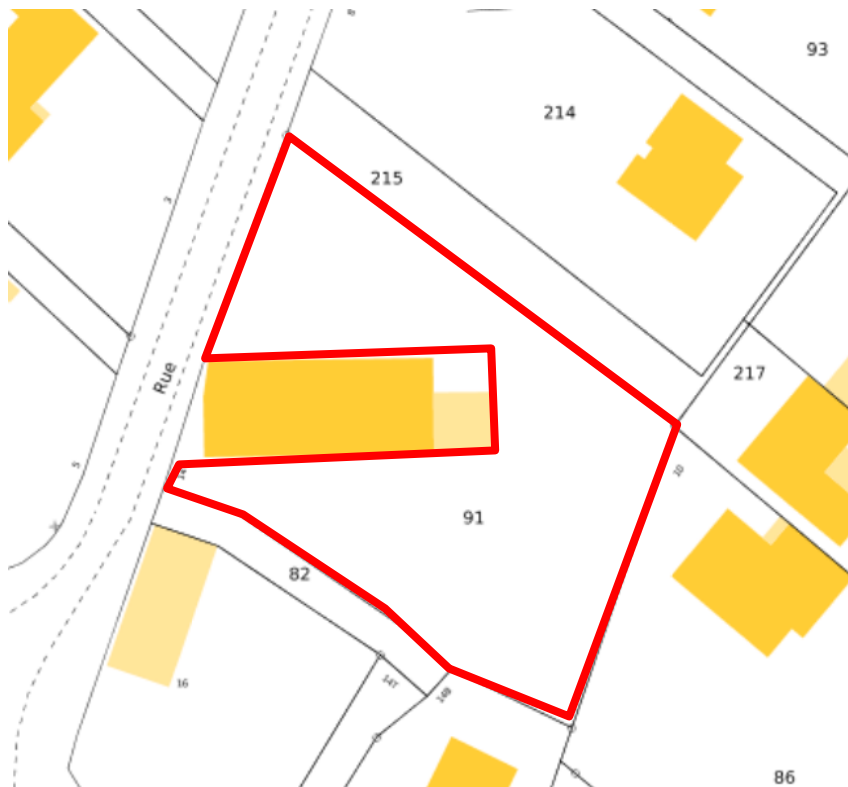
Ce projet se situe dans un petit quartier pavillonnaire de maisons d'habitations individuelles.



Il est donc opportun d'éviter la dispersion des implantations au sein de l'agglomération lorsque des sites déjà aménagés proches existent et ne nuisent pas à l'harmonie de l'urbanisation existante.

Le regroupement d'opérations immobilières de même nature limite ainsi le coût des infrastructures supplémentaires, des réseaux divers, du ramassage des ordures, etc.

1-b CADASTRE



Emprise du projet portant sur la parcelle AM n°91p pour une surface de 1234 m².

Le projet d'aménagement objet de la présente demande porte sur la parcelle cadastrée commune de GRANDCHAMP DES FONTAINES, Section AM n°91p.

Cette parcelle est bordée :

- ✘ A l'Ouest : par la Rue des Bouleaux
- ✘ A l'Est, au Nord et au Sud : par des propriétés bâties

1-c URBANISME - PLUI

Le projet d'aménagement se situe en zone Ub du PLUI de LA COMMUNAUTE DE COMMUNE D'ERDRE ET GESVRES.

Il est entouré pour partie de terrains déjà urbanisés. Cet aménagement assurera donc une continuité avec les aménagements existants et sera en cohérence avec les opérations voisines à venir.

1-d LE TERRAIN ET SON ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET URBAIN

Le terrain est relativement plat et légèrement surplombé en partie sud du terrain.

Le terrain est entièrement clôturé avec des clôtures grillagées et des poteaux bétons. En façade sur rue, le terrain est en partie clôturé avec une clôture style grillage à mouton.

Le terrain présente un accès au droit de la rue des Bouleaux.

Sur l'emprise des trois futurs terrains à bâtir, nous retrouvons un sapin à haute tige et une grosse haie. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le terrain, ni au PLUi.

Les photos jointes dans la PA6, permettent de situer le projet dans l'environnement existant.

Le terrain faisait partie d'un ensemble immobilier plus conséquent, sur lequel une construction à usage d'habitation était édifiée. La surface « loi carrez » de celle-ci est de 113,01m² selon le rapport établi par la société EXODIAGS le 21/11/2022 n° de dossier 22/EXO/1390.

2 – PROJET D'AMENAGEMENT "LES BOULEAUX"

2-a Aménagement du terrain

Le projet prévoit la création de trois terrains à bâtir et une place de stationnement commune en complément des stationnements nécessaires sur chaque lot.

Dans le cadre du projet, l'ensemble des clôtures existantes seront conservées. La clôture à mouton existante sera déposée afin de créer les futures voies d'accès aux trois lots et l'accès au stationnement commun. Cette clôture sera déposée par les acquéreurs des lots.

Il n'est pas prévu de remaniement du terrain naturel. Les cotes altimétriques du terrain naturel seront donc conservées.

2-b Composition et Organisation du projet

L'environnement actuel du quartier est de type pavillonnaire. Le projet porte sur un aménagement destiné à la construction d'habitations individuelles en accession directe à la propriété visant à densifier le tissu urbain de ce secteur.

La propriété sera donc divisée en trois terrains à bâtir et un lot commun pour une place de parking conformément aux exigences du PLUi.

Les parties communes du lotissement se limitent à la place de stationnement commune.

La gestion de la propriété des parties communes sera soumise au régime de l'indivision entre les acquéreurs des lots à bâtir. Aucune ASL ne sera constitué.

Les travaux de viabilisation des terrains à bâtir se feront par les acquéreurs de chacun des lots après obtention de leur permis de construire.

Le stationnement s'effectuera à l'intérieur des trois futurs terrains à bâtir, conformément aux exigences du PLUI.

Le ramassage des déchets se fera le jour de collecte, par conteneur individuel au droit de la Rue des Bouleaux, la veille du passage de ramassage des ordures ménagères et devront être rentrées le jour même.

Il n'est pas prévu d'établir un règlement de lotissement pour ce projet, les seules règles d'urbanisme applicables sont celle du PLUi en vigueur.

Est joint en annexe une copie du règlement du PLUI en zone Ub.

2-c Accès

Comme figuré sur le plan de composition, chaque lot sera desservi par un accès qui donnera directement sur la Rue des bouleaux.

2-d Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

L'ensemble des clôtures existantes situées en limite de propriété seront conservées.

Sur les limites de division interne aux lots, il n'est pas prévu la réalisation de clôtures. Celles-ci seront à la charge des acquéreurs.

2-e Répartition des surfaces

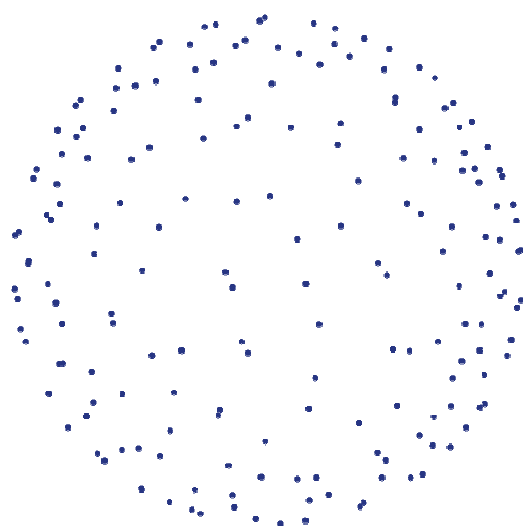
N° de lot	Surface du lot	40 % emprise au sol	Surface de plancher
1	487 m ²	194 m ²	150 m ²
2	262 m ²	104 m ²	150 m ²
3	452 m ²	180 m ²	150 m ²

P8.1 - PROGRAMME DES TRAVAUX

Lotissement

« Les Bouleaux »

GRANDCHAMP DES FONTAINES (44119)



Bruno SELLIER

02 40 68 85 52 – 07 85 88 50 17

b.sellier@geofit-expert.fr

Dossier 01NA122843 LES BOULEAUX

DESIGNATION DU PROJET

L'aménagement projeté se situe sur un terrain cadastré commune de GRANDCHAMP DES FONTAINES (44) section AM numéro 91 pour une superficie de l'emprise du projet de **1234m²** environ.

Il est desservi par la Rue des BOULEAUX.

Ce dernier présente une pente de 1 % orientée Sud-Est / Nord-Ouest.

BUT DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Le présent programme a pour but de définir et de décrire les travaux d'aménagement de ce lotissement comprenant **3 lots** destinés à l'implantation de constructions individuelles à usage d'habitation.

GENERALITES

Chaque lot disposant d'un accès direct sur la rue des bouleaux, chaque acquéreur procédera à la viabilisation de son terrain après obtention de son permis de construire.

Ainsi, ce programme des travaux traitera de l'aménagement de la place de stationnement commune.

TRAVAUX REALISES

Travaux pour la place de stationnement commune :

- Décapage de la terre végétale
- Compactage et nivellement du fond de forme ;
- Couche de fondation en mélange Terre/Pierre sur 40 cm d'épaisseur ;
- Engazonnement.

Gestion des pluviales sur partie commune :

L'aménagement projeté n'entraîne pas d'imperméabilisation des sols.
Il n'est donc pas nécessaire de prévoir des mesures de régulation ou d'infiltration.

COLLECTE DES DECHETS

La collecte des ordures ménagères se fera à l'aide de conteneurs individuels présenté au droit de chaque parcelle. Les containers devront être déposés la veille au soir du jour de collecte et récupérés après celle-ci.

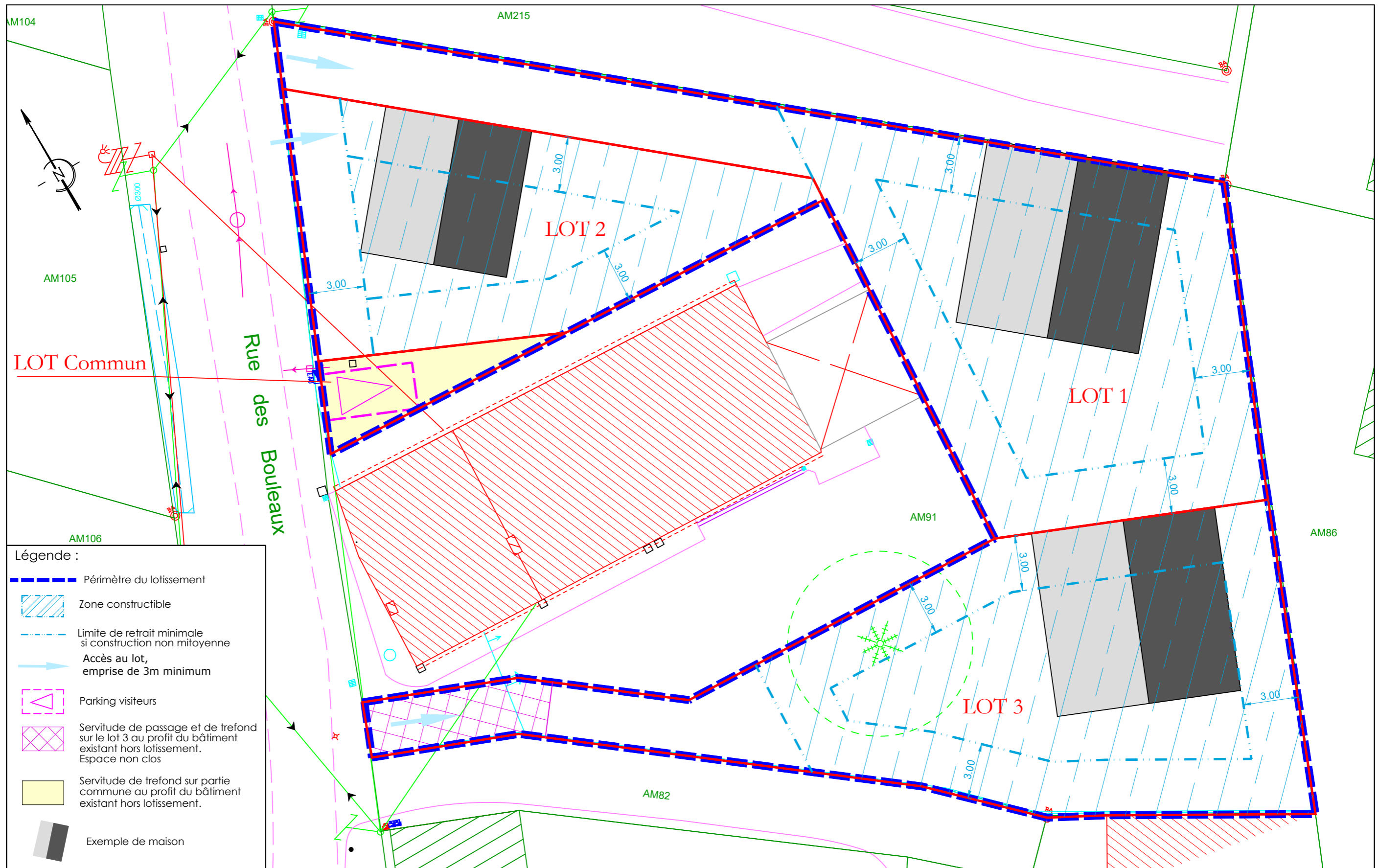
RAPPEL

Les plans annexés à la présente demande d'autorisation de lotir seront soumis à l'accord des différents concessionnaires et des services techniques compétents avant la réalisation des travaux de viabilisation.

Ils pourront donc être modifiés suivant leurs prescriptions et ne pourront être opposables au Maître d'Ouvrage (seul le plan de vente définitif le sera).

PA9 - HYPOTHESE D'IMPLANTATION

Lotissement "LES BOULEAUX"
PARCELLE AM n° 91
PLU : Zone Ub



Légende :

- Périimètre du lotissement
- Zone constructible
- Limite de retrait minimale si construction non mitoyenne
- Accès au lot, emprise de 3m minimum
- Parking visiteurs
- Servitude de passage et de trefond sur le lot 3 au profit du bâtiment existant hors lotissement. Espace non clos
- Servitude de trefond sur partie commune au profit du bâtiment existant hors lotissement.
- Exemple de maison

DATE: 24/01/2023
ECHELLE: 1/200
DOSSIER : NA1 22843

Geofit
EXPERT

1, Route de Gachet - CS 90711
44307 NANTES Cedex 3 -FRANCE
Tél. +33 (0)2 40 68 54 52
Fax +33 (0)2 51 13 56 60
nantes@geofit-expert.fr / www.geofit-expert.fr

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

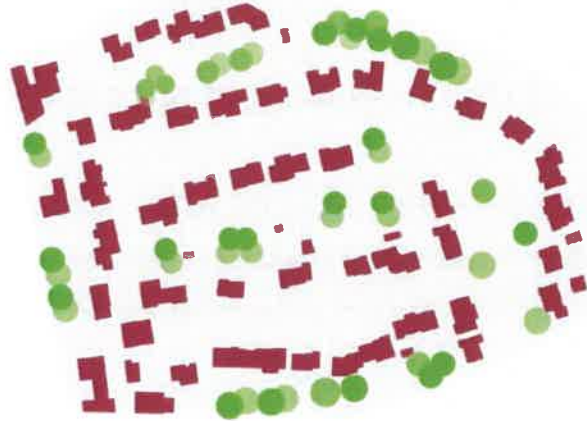
CHAPITRE 2 : LA ZONE Ub

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 titre V, chapitre 2, 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).

Ub, Uba,
Ubz2 et
Ubz3

Ubz1

HABITATION		
Logement	V	V*
<p>Les annexes des constructions seront comprises intégralement dans la zone urbaine.</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* Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes indépendantes autres que celles identifiées aux plans de secteur sont interdites. - Les locaux à usage de rangements extérieurs (locaux cycles) devront être d'une écriture compatible avec le projet architectural et paysager. - 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. 		
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 peuvent bénéficier d'une extension dans la limite de 30% de la surface de vente par cellule commerciale, existante à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19.</p>		
Restauration	V	X
Commerce de gros	V*	X
<p>V*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 le 18/12/19.</p>		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*
<p>V*Condition :</p> <p>Sous réserve d'être compatible avec l'habitat.</p>		
Hôtels	V	X
Autres hébergements touristiques	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

	Ub, Uba, Ub2 et Ub3	Ubz1
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
V*Condition : - 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 le 18/12/19, 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**
V* Conditions : - 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.		
V**Condition : - 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 titre V, chapitre 4, 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.

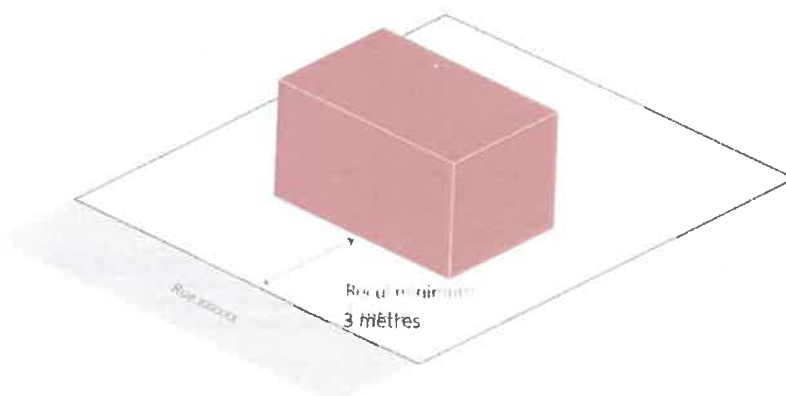
Les règles de cet article « IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies. Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

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.

En zones Ub et Uba, 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 Treillières, 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 devront respecter les implantations imposées au plan annexé au règlement du PLUi.

- **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

En zones Ub et Uba :

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.

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.

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

Déroptions :

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.*

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

- **dans le secteur Ubz1** correspondant à la ZAC de Vireloup à Treillières, les constructions principales, les annexes et les piscines 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 et les annexes devront respecter les implantations imposées au plan annexé au règlement du PLUi. En cas d'une implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres.

Pour les annexes, en l'absence d'indication sur le plan annexé au règlement du PLUi, elles devront s'implanter en retrait de 1,50 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 seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 m.

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.

Dérogations :

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 du 18/12/19, 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 le secteur Uba**, l'emprise au sol totale des constructions à l'intérieur de la zone 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 le 18/12/19, il sera autorisé un dépassement maximal de l'emprise au sol de 10% de l'unité foncière.

- **dans le secteur Ubz1**, la surface de plancher des constructions sera limitée conformément aux plans annexés au règlement du PLUi.

- **dans le secteur Ubz3**, l'emprise au sol total des annexes à l'intérieur de la zone 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).

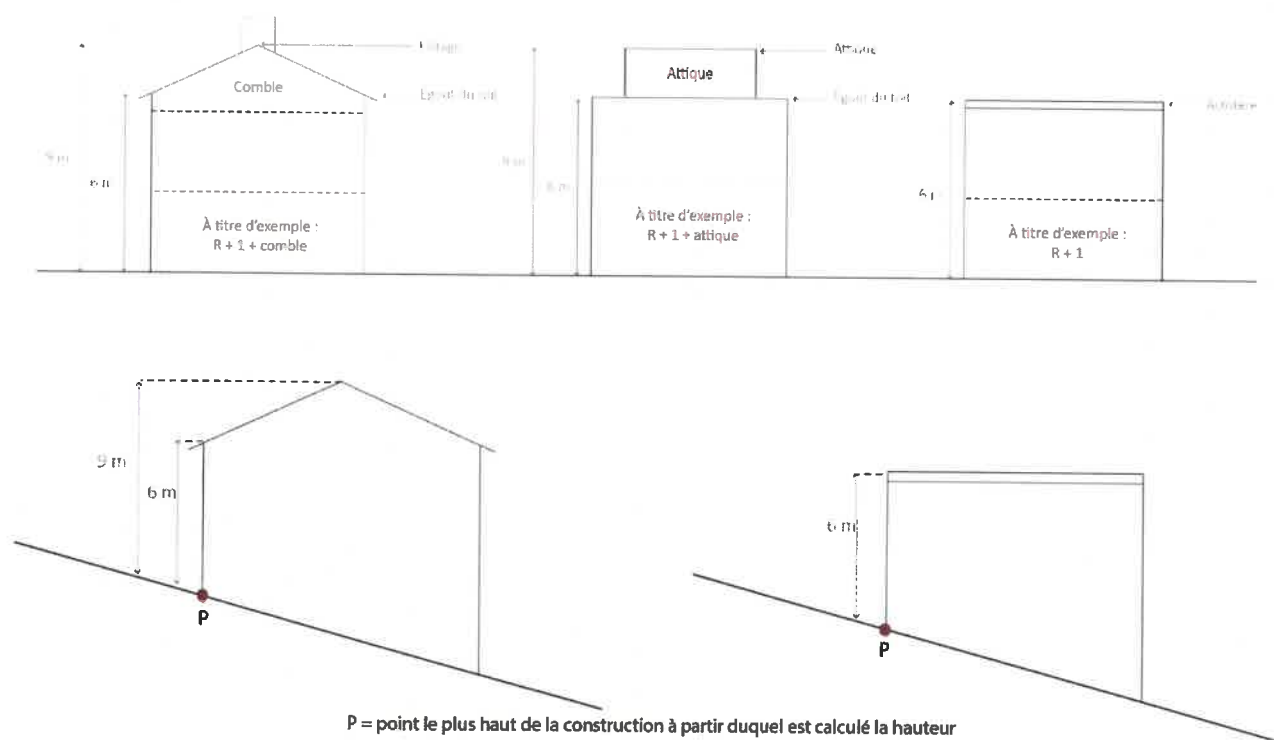


Figure 7 : Hauteur maximale autorisée dans la zone UB

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.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur 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).

Concernant les annexes identifiées au plan de secteur, la hauteur maximale est fixée à 4,00 m.

Dans le secteur Ubz 2, la hauteur maximale de toute construction est fixée à deux niveaux + 1 comble aménageable. La hauteur des annexes n'excédera pas 2,50 m à l'égout et 4 m au faîtage.

Dans le secteur Ubz 3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout ou 6,5 m à l'acrotère. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 m à l'égout ou 4 m à l'acrotère.

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

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein dans l'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 V, Chapitre 1.

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.

Règles 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.

TOITURES

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est 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.

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.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur Ubz1 :

Les toitures devront :

- Soit s'inscrire dans un volume enveloppe défini par des plans entre 30° et 45° degrés partant de l'égout de toiture.
- Soit s'inscrire dans un volume enveloppe défini par un plan mono pente variant de 4° à 12°.

Pour les volumes secondaires, 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.

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.

Dans le secteur Ubz2 :

- **Panneaux solaires** : les capteurs seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture (toits en pente) ou posés de manière à limiter leur impact visuel en superstructures (toits terrasse). Ils seront regroupés en panneaux et calés en rive basse de toiture dans un esprit de verrière ou panneau vitré, composé avec les ouvertures.
- **Châssis de toit** : ils seront positionnés dans le plan de la couverture, sans saillie, en pose dite « encastrée » et composés avec les ouvertures de façades.

Dans le secteur Ubz3 :

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation de type traditionnel doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Pour les extensions, il n'est pas fixé de règle particulière.

CLÔTURES

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 privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- 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. de manière à les dissimuler.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

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.

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

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

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

Dans tous les cas :

- Les clôtures (hors soubassement de 25 cm maximum) d'aspect 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.
- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur 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.

Dans le secteur Ubz2 : Afin de renforcer le caractère végétal des aménagements, les clôtures seront constituées par une haie vive dense réalisée à partir d'un mélange d'essences diverses de feuillus non persistants ou persistants. Les haies de conifères ou de feuillus d'une seule espèce sont notamment interdites.

Cette haie pourra éventuellement être complétée par un grillage plastifié devant respecter une hauteur maximum de 1,50 m.

Les portails, portillons et piliers éventuels seront d'un dessin simple, de teintes et matériaux s'harmonisant avec la végétation.

Dans le secteur Ubz3 : Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

_soit de murs à l'ancienne, ou d'un mur en maçonnerie enduite en harmonie avec la construction principale ; la hauteur des murs n'excédera pas 0,80 m. Ils pourront être surmontés d'une grille simple ou d'éléments en bois, en aluminium ou en PVC.

_ soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage.

La hauteur maximale est de 1,80 m.

En limite séparative, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

En limite d'espaces agricoles et naturels, Les clôtures seront végétalisées et perméables. Elles doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur Ubz1 : il est autorisé :

a. 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.

b. 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.

Dans le secteur Ubz2 : Afin de renforcer le caractère végétal des aménagements, les clôtures seront constituées par une haie vive dense réalisée à partir d'un mélange d'essences diverses de feuillus non persistants ou persistants. Les haies de conifères ou de feuillus d'une seule espèce sont notamment interdites.

Cette haie pourra éventuellement être complétée par un grillage plastifié devant respecter une hauteur maximum de 1,80 m.

Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur ou de claustra bois de 1,80m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.

Un soubassement pourra être réalisé si la hauteur hors sol de ce dernier n'excède pas 20 cm.

En complément il pourra être réalisé une clôture rigide type « Becker » doublée de lamelle bois.

Dans le secteur Ubz3 : la hauteur maximale est de 2 mètres.

Déroptions : En zones Ub et Uba (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) ;
- Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.

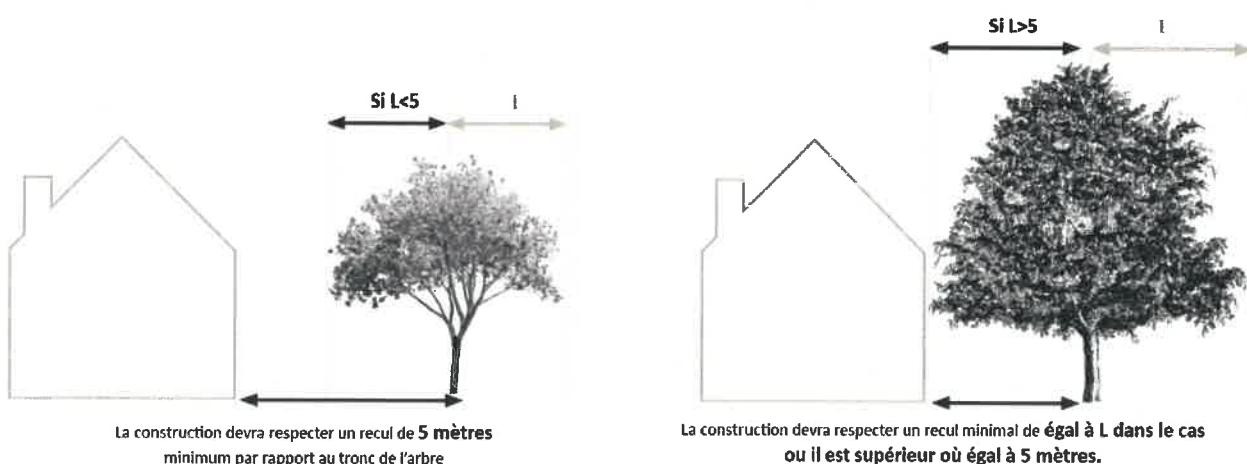
ARTICLE Ub 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 hors voirie (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 Titre V, chapitre 7 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 zones Ub et Uba : 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	<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 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
Hôtels	<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>
Autres hébergements touristiques	<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 ;

	De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
ÉQUIPEMENTS 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 ; – De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
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.

- sans être en deçà de 1,5% de la surface de plancher pour un bâtiment à usage de bureaux
- sans être en deçà de 15% de l'effectif total des salariés pour un bâtiment à usage industriel et tertiaire

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 (sans être en deçà de 3 m²/logement en cas de bâtiment collectif à usage d'habitation).

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

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.

En zone Ubz2 :

- Logements sociaux : deux places par logement.
- Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation : trois places par logement.

En zone Ubz3 :

- Habitations collectives (excepté les logements sociaux), y compris changement d'affectation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
- Logements sociaux (habitations collectives et habitations individuelles) : Une place de stationnement par logement.
- Constructions à usage d'habitation individuelle (excepté les logements sociaux), y compris changement d'affectation : Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place).
- Constructions à usage de bureau : Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

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.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur 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.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur 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 2 - 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.

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :

Dans le secteur 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.

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

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.