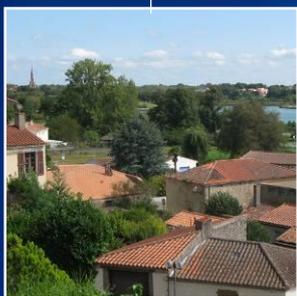


Département de
la Vendée (85)



**Commune de
Talmont Saint Hilaire**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**Règlement de la zone
UBm après
modification n°1**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	15/12/2007	30/01/2012	13/12/2012
Mise en compatibilité	14/12/2015		03/04/2017
Révision allégée n°1	14/12/2015	15/05/2017	
Révision allégée n°2	21/06/2016	30/01/2017	
Modification n°1	04/01/2016		17/07/2017

Vu pour être annexé à la délibération en date du
17/07/2017,

M. Maxence De Rugy, Maire

Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBm

ARTICLE UBm 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UBm 2.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UBm 2.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
6. La pratique du camping et l'installation de caravanes et de camping-cars en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
7. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
8. Les annexes **et garages individuels** sur terrain nu, non construit.
9. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
10. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- ~~11. Les éoliennes personnelles.~~
12. **Les constructions isolées non comprises dans des** Les opérations d'ensemble telles que lotissements, groupes d'habitations, ensembles hôteliers, commerciaux ou équipements publics **et les opérations** ne s'intégrant pas dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Les Minées (se reporter à la pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Article UBm 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En exception à l'application de l'article 1, dans toute la zone, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 13/12/2012), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UBm 1.
2. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
3. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
5. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'implantation ou l'extension de structures publiques ou privées, médicales ou**

para médicales (notamment les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, EHPAD), nécessaires aux besoins de la population actuelle et future.

Les occupations et utilisations du sol concernées par des périmètres particuliers sont admises selon les conditions suivantes :

6. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
7. Dans le cas où le terrain est situé dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations définies par celle-ci (se reporter à la pièce n°4)
- ~~8. Dans le cas où le terrain est situé dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté, tout projet doit être compatible avec les orientations définies dans le plan d'aménagement de la zone annexé aux documents graphiques du règlement (se reporter à la pièce 3.b.).~~
9. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
10. Afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières. En secteur d'aléa faible à moyen du risque de submersion marine, les constructions nouvelles sont autorisées à condition d'avoir :
 - soit la cote de leur premier plancher au-dessus de 4,20 m NGF,
 - soit d'avoir la cote de leur premier plancher au-dessus de 3,20 m NGF et en plus de disposer d'une zone refuge au-dessus de la côte de 4,20 m NGF.

Cette disposition ne s'applique pas aux travaux d'entretien et de gestion courants des biens ni aux constructions de garages, abris de jardin ou assimilés, piscines couvertes ou non, terrasses et clôtures.

En outre, tout projet pourra faire l'objet de prescriptions particulières destinées à limiter l'exposition aux risques.

Article UBm 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- o Disposer d'une largeur minimale de 6 mètres.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,

- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) : les zones de rencontre, définies dans le décret du 30 juillet 2008, peuvent être autorisées à ce titre.
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- intégrer un dispositif de rétention, infiltration ainsi qu'un ouvrage de dépollution des eaux pluviales.

~~En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.~~

Les voies en impasse sont autorisées dès lors que l'opération intègre un dispositif de stockage des ordures ménagères en entrée de voie. Ce dispositif de stockage devra être soigneusement intégré (masque paysager par exemple). Dès lors que la voie desservira plus de 10 logements, un dispositif de retournement sera exigé.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain d'assiette de projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UBm 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux domestiques usées doit y être raccordé. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité).

- Eaux pluviales

Le système de gestion des eaux pluviales devra se conformer au Schéma Général des Eaux Pluviales de la ZAC. Un débit de fuite maximum prédéterminé par l'aménageur devra être conforme au document Incidence Loi sur l'Eau.

Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration

conformes à la législation en vigueur, doit être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique justifiée. En cas d'impossibilité, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UBm 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UBm 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Constructions nouvelles

~~L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter le plan d'implantation général de la ZAC figurant sur le plan d'aménagement de la zone annexé au présent règlement.~~

~~Les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique ou respecter un recul de 3 ou 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.~~

Les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique ou respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Les garages doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie d'accès à la parcelle. La distance se mesure à partir du point de l'entrée véhicules du garage le plus proche de la voie d'accès.

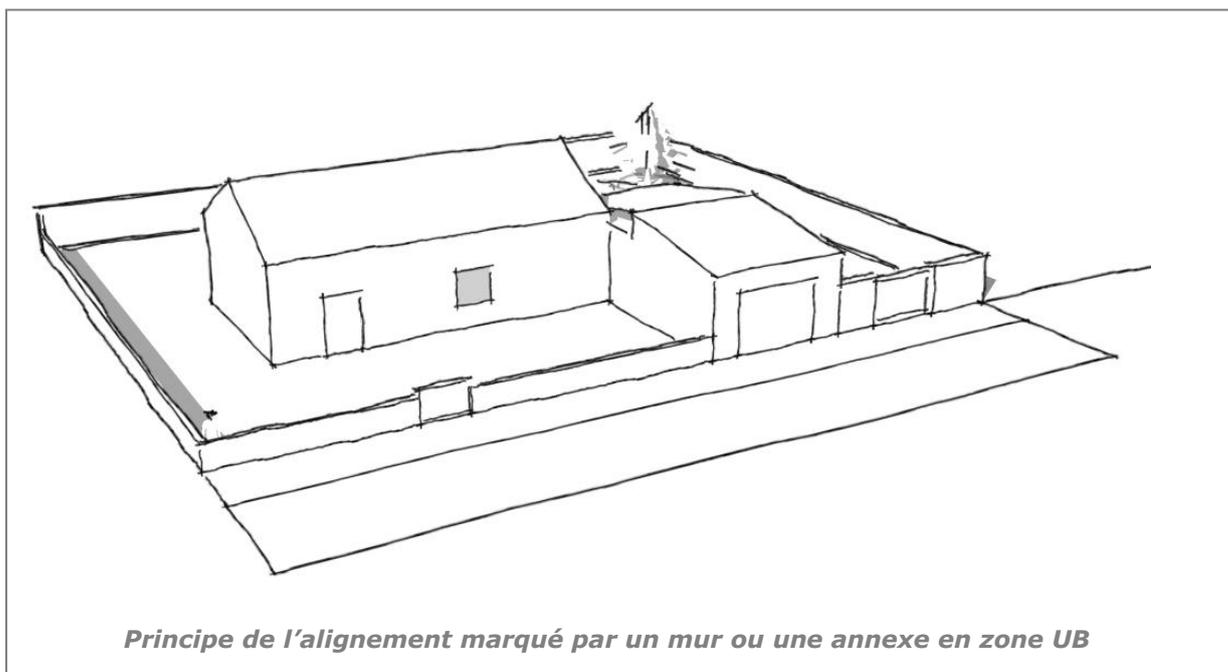
Recommandation :

Pour les parcelles situées au Sud de la voie ou de l'emprise publique : une implantation en limite de l'espace public est à favoriser de manière à permettre un ensoleillement optimal de la façade et créer un jardin bien exposé.

Pour les parcelles situées au Nord de la voie ou de l'emprise publique, l'implantation des constructions en retrait est à privilégier pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

~~— lorsque la continuité visuelle du bâti est en partie assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type : mur, porche, portail...~~



— lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'une construction.

- Lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique

6.2. Extensions, rénovations, adaptations ou changements de destination

Les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique ou respecter un recul de 3 ou 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Des implantations différentes sont possibles dans le cas où la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante située en recul différent de 3 ou 5 mètres.

La construction de l'extension ne doit pas conduire à une aggravation du non-respect de la règle générale.

Les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique ou respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Des implantations différentes sont possibles dans le cas où la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante située en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement pour les constructions principales ou à au moins 5 mètres de l'alignement pour les garages.

6.3. Piscines

L'implantation des piscines doit être effectuée de manière à ce que celles-ci ne soient pas visibles depuis les voies ou emprise publiques.

6.4. Implantation des constructions par rapport aux limites bocagères

Dans tous les cas, en limite de haies bocagères conservées ou créées, les constructions devront observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à cette limite

ARTICLE UBm 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La bande de constructibilité principale s'applique, à compter de la voie sur une profondeur de 15

mètres.

7.1 Constructions nouvelles

Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions doivent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre lorsque les constructions sont implantées à l'alignement ou à 3 mètres, soit en retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales lorsque les constructions sont en recul de 5 mètres de l'alignement.

Le retrait par rapport aux limites séparatives latérales, lorsqu'il existe, doit être au moins égal à 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives latérales.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives arrière ou de fond de terrain. Ce retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Dans tous les cas, en limite de haies bocagères conservées ou créées, les constructions devront observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à cette limite, sauf indication contraire au plan d'implantation annexé au présent règlement.

Dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

Sur l'intégralité du terrain, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe une servitude de cour commune passée par acte authentique.
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique

7.2 Extensions, rénovations, adaptations ou changements de destination

Les règles sont identiques à celles des constructions nouvelles, à l'exception des cas suivants :

- les travaux d'extension, de rénovation, d'adaptation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (conseil municipal du 13/12/2012), implantées différemment, peuvent être conçus dans le prolongement des murs et dans le respect du retrait existant.

7.3 Piscines et annexes

Les piscines doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives, d'au moins 3 mètres.

Les annexes doivent répondre aux mêmes règles que les constructions nouvelles, à l'exception des cas où celles-ci présentent une emprise au sol inférieure à 20m² et une hauteur de façade Hf inférieure ou égale à 3,50 mètres. Dans ce cas, l'implantation en limite séparative sur l'ensemble du terrain est autorisée.

Dans tous les cas, en limite de haies bocagères conservées ou créées, les constructions devront observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à cette limite, sauf indication contraire au plan d'implantation annexé au présent règlement.

7.4. Implantation des constructions par rapport aux limites bocagères

Dans tous les cas, en limite de haies bocagères conservées ou créées, les constructions devront observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à cette limite

ARTICLE UBm 8 / IMPANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après visent l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière.

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à la hauteur de façade Hf de la construction la plus élevée.

Cette distance peut être réduite de moitié dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur de façade Hf inférieure ou égale à 3,50 mètres ne sont pas visées par cet article.

ARTICLE UBm 9 / EMPRISE AU SOL

9.1. Règle générale

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

Pour les constructions à usage commercial, l'emprise au sol est fixée à 60%.

Pour les équipements publics, aucune règle particulière n'est fixée.

ARTICLE UBm 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur de façade

La hauteur de façade Hf est limitée à 6 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur de façade Hf des bâtiments annexes (constructions indépendantes non intégrées à la construction principale) ne peut excéder 3.50 mètres.

10.2. Hauteur plafond

10.2.1. Pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes

La hauteur plafond Hp des constructions est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article UBm 11.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

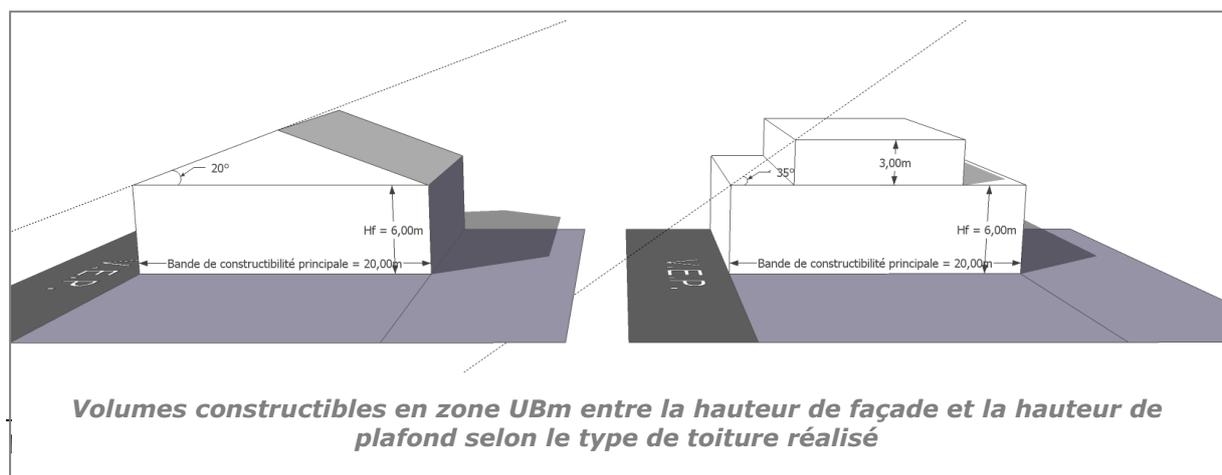
10.2.2. Pour les constructions disposant de toitures « contemporaines » (toit-terrasse, étage en attique...)

La hauteur plafond Hp des constructions est délimitée par un gabarit, défini par un couronnement et une hauteur plafond.

Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 70° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur des façades Hf.

La hauteur plafond Hp des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade Hf.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.



10.3. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UBm 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Constructions existantes : **extensions, rénovations, adaptations ou changements de destination**

11.2.1 Dispositions générales

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.2.2 Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques :

La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.

Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions environnantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en oeuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc... Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.3.2 Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les façades aveugles ou nues, c'est-à-dire ne comportant pas d'ouverture, ne sont pas autorisées dès lors qu'elles donnent sur la voie ou l'emprise publique.

11.3.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les toitures peuvent être : à pente ou en toit terrasse. Un niveau en attique est autorisé, à condition qu'il s'insère dans le gabarit défini à l'article UBm 10.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles de pays, dites « tige de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 49% et 100%.

~~Les toitures à pente doivent avoir leur faitage disposé de manière à ce que le pignon ne donne pas sur la voie ou l'emprise publique.~~

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles seront tolérées si la longueur du faitage représente au moins 3/5^{ème} de la longueur de la construction, ou si cette dernière se trouve à un angle de rue.

Les débordements de toiture en bas de pente sont limités à 0,20 mètres.

~~Le pignon aveugle ou nu, c'est-à-dire ne comportant pas d'ouverture, donnant sur voie ou emprise publique est interdit~~

Toitures terrasses

Les toitures terrasses pourront être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

11.4 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

~~11.4.1 Dispositions générales~~

~~Les clôtures devront s'intégrer en harmonie avec l'environnement bâti ou végétal.~~

~~Selon les indications portées au plan d'implantation à l'intérieur de la zone, annexé au présent règlement :~~

~~— pour les constructions à l'alignement, les clôtures prolongeront la façade en bordure de voie avec les mêmes matériaux que les constructions et d'une hauteur maximale de 1.80 mètre~~

~~— pour les constructions en recul avec jardinnet ouvert en façade, les clôtures seront en recul dans le prolongement de la façade avec les mêmes matériaux et une hauteur maximale de 1.80 mètre~~

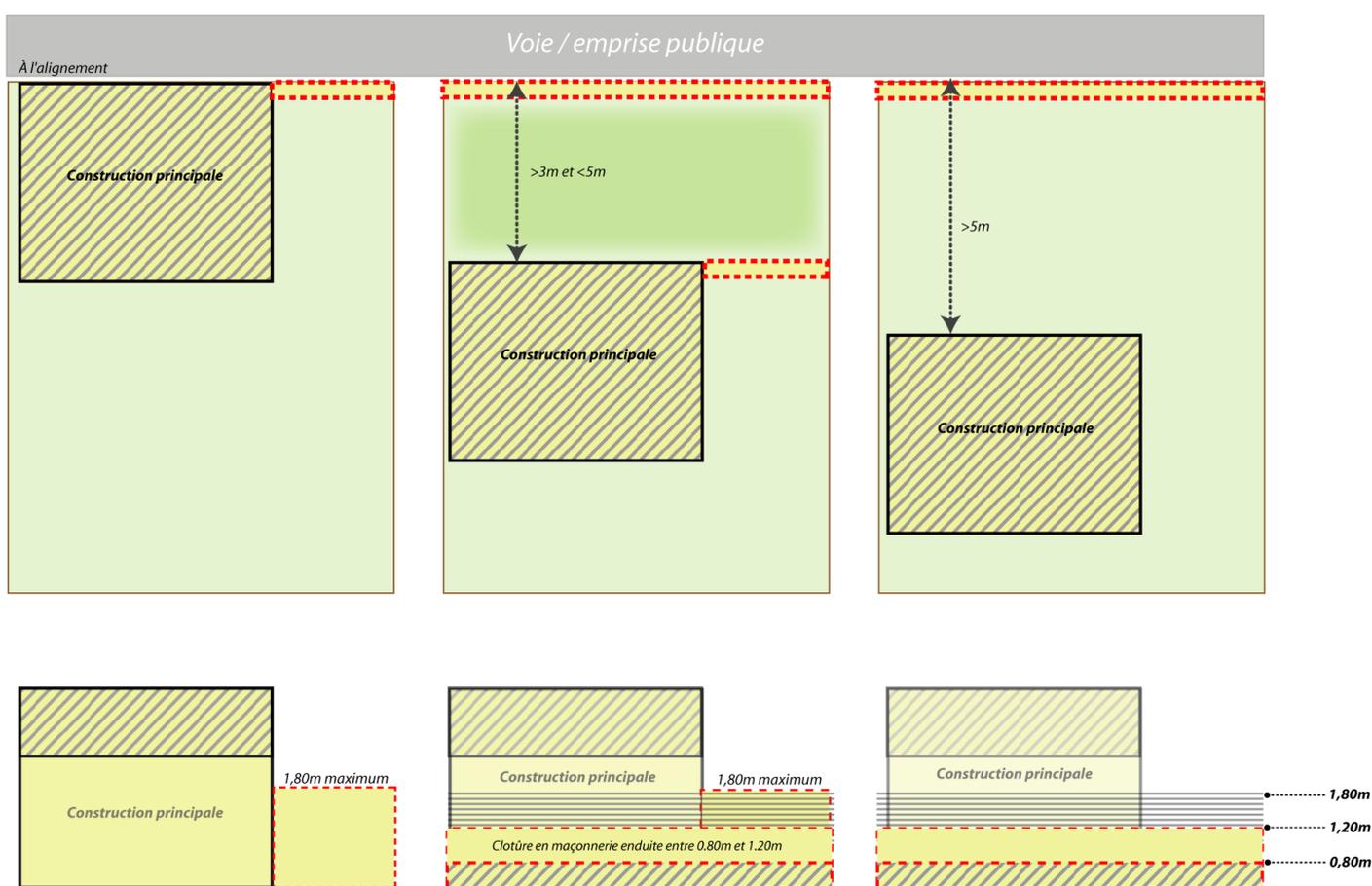
~~— pour les autres cas et constructions en recul, les clôtures seront autorisées à l'alignement de la rue et seront composées d'un muret en maçonnerie de même nature que la construction principale, d'une hauteur de 0.80 mètre maximum. Elles pourront être surmontées d'une grille métallique ou bois ajourée (vides supérieurs à 70%) dont la hauteur maximale sera de 1.80 mètre à partir du sol.~~

~~— Dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, les clôtures devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.~~

Les clôtures préfabriquées en plaques béton sont interdites.

A l'alignement ou en limite de voie, les clôtures seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans les tons en harmonie avec le bâtiment principal et d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètres. Elles pourront être surmontées d'une grille ou d'une lisse métallique ou en bois ou en PVC ajourée pour une hauteur maximale totale d'1,80 mètres à partir du sol.

- Dans le cas de constructions implantées à l'alignement ou en limite de voie, les clôtures prolongeant la façade en bordure de voie ou d'emprise publique seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans les tons en harmonie avec le bâtiment principal et d'une hauteur maximale d'1,80 mètres.
- Dans le cas de constructions implantées en recul compris entre 3 et 5 mètres de l'alignement ou de la limite de voie, avec jardinnet ouvert en façade, les clôtures prolongeant la façade de la construction seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans les tons en harmonie avec le bâtiment principal et d'une hauteur maximale d'1,80 mètres.



Différentes clôtures possibles selon l'implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique

En limite séparative, les clôtures seront végétales doublées d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1.80 mètre. Un écran visuel plein de 1.80 mètre de haut sera toléré au droit des façades arrières sur le jardin sur une longueur de 5 mètres maximum.

En limite des haies bocagères existantes, les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,80 mètres éventuellement doublé d'une haie à planter

11.5 Dispositions diverses

11.5.1 Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent y être intégrés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

11.5.2 Locaux ~~annexes~~ techniques et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UBm / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation, hormis impossibilité technique justifiée.

12.1.1 Normes

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

Destination projetée	Nombre de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement individuel	2 places par logement, le garage étant compté pour une place.
Logement collectif	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Logement locatif social	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ²

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
	supplémentaire.
Commerce inférieur à 100 m ² de surface de vente	2 places de stationnement
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 place supplémentaire par tranche de 50m ² de surface de vente
Artisanat et industrie	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher ou surface de vente), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite*** :

- en matière d'habitation et de commerces, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place pour les opérations de plus de 5 logements.
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

12.1.2 Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager intégrant les déplacements piétons.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain d'assiette du projet, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie ouverte au public.

12.1.3 Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

12.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par logement (pour les constructions de plus de 5 logements), et par tranche de 50m² de surface de plancher pour les constructions à destination de : commerce (à partir de 300 m² de surface de vente), bureaux, hébergement hôtelier. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UBm 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

13.1 Espaces végétalisés

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

13.1.1 Règle quantitative

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Les essences de pays devront être privilégiées dans le choix des essences plantées.

La surface végétalisée doit être au moins égale à 30% de l'unité foncière. Dans le cas d'opérations d'ensemble comprenant plusieurs lots, la surface végétalisée à réaliser s'applique à chacun des lots et non à l'échelle de l'opération.

En cas d'impossibilité technique ou en cas de projet de réhabilitation, les normes ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.1.2 Modalités d'application

Ne sont pas comptabilisés parmi les espaces végétalisés visés ci-dessus :

- Les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées, les cheminements piétons imperméabilisés.

En revanche, sont comptabilisés :

- Les aires de stationnement, les surfaces de circulation automobile et les cheminements piétons conçus de manière à maintenir la perméabilité du sol.
- Les aires de jeux.
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...).
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 50 cm, munies d'arrosage automatique

- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture avec un tapis végétal de type tundra, composé de petites plantes à faible système racinaire

13.1.3 Règle qualitative

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les haies, éléments ponctuels ou ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5 7° et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE UBm 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Aucun COS n'est affecté à la ZAC.~~ Le droit à construire est déterminé pour chacun des îlots par une surface de plancher autorisée, dont le total ne dépassera pas la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du périmètre de la ZAC : soit 45 234.90 m² ~~équivalent à l'application d'un COS de 0.3.~~

Le transfert de surface de plancher d'un îlot à l'autre n'est pas autorisé.

La surface de plancher maximale autorisée par îlot est la suivante. Le plan des implantations au sein de la ZAC des Minées est annexé au présent règlement.

Ilot	Surface de plancher maximale autorisée
Ilot 1	3 200 m ²
Ilot 2	7 200 m ²
Ilot 3	5 000 m ²
Ilot 4	2 000 m ²
Ilot 5	1 800 m ²
Ilot 6	2 800 m ²
Ilot 7	1 700 m ²

Ilot 8	3 400 m²
Ilot 9	1 400 m²
Ilot 10	1 600 m²
Ilot 11	1 200 m²
Ilot 12	3 500 m²
Ilot 13	1 900 m²
Ilot 14	1 500 m²
Ilot 15	900 m²
Ilot 16	700 m²
Ilot 17	2 500 m²
Ilot 18	1 300 m²
Ilot 19	1 400 m²