



COMMUNE DE
SOULLANS

PERMIS D'AMÉNAGER

PA10 - RÈGLEMENT

Lotissement "LE CLOS DU VAL DE VIE"

Chemin du Paradis

- Pièce annexe zone UB du PLU de SOULLANS

Maître d'ouvrage



L'IMMOBILIER DU SOLEIL

Boulevard Eiffel
ZA La Verdure – BELLEVILLE SUR VIE
85 170 BELLEVIGNY
☎ : 02.51.41.06.15
E. mail : p.privat@terimmo-atlantique.com

Architecte



ALEXANDRE LANGLAIS
ARCHITECTE
25 rue du Château
85800 ST GILLES CROIX DE VIE
☎ : 02.51.55.81.49
E. mail : contact@ltarchi.fr

Dossier n° : 21.204

Géomètre et Maître d'œuvre



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CABINET MILCENT-PETIT

18 rue des Artisans
85800 ST GILLES CROIX DE VIE
☎ 02 53 65 80 90
M geometre@milcent-petit.fr

Indice	Date	Désignation
0	21/01/2022	Demande de permis d'aménager

SOMMAIRE

ARTICLE 1	OBJET DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 2	CHAMP D'APPLICATION.....	3
2.1 -	Occupations et utilisation du sol interdites	3
ARTICLE 3	ACCÈS ET VOIRIE.....	3
ARTICLE 4	DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	3
4.1 -	Branchements	3
4.2 -	Eau potable.....	4
4.3 -	Assainissement eaux usées	4
4.4 -	Assainissement eaux pluviales	4
4.5 -	Electricité - téléphone.....	4
4.6 -	Gaz	4
4.7 -	Déplacement des branchements	5
4.8 -	Télévision	5
ARTICLE 5	CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	5
5.1 -	Modalités de réalisation.....	5
5.2 -	Division du terrain.....	5
ARTICLE 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	5
ARTICLE 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	5
ARTICLE 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	5
ARTICLE 9	EMPRISE AU SOL.....	5
ARTICLE 10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	5
11.1 -	Clôtures	5
ARTICLE 12	STATIONNEMENT DES VÉHICULES	6
ARTICLE 13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	6
ARTICLE 14	PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES.....	6
ARTICLE 15	SURFACE DE PLANCHER.....	6
ARTICLE 16	TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT	6
ARTICLE 17	SERVITUDES DIVERSES	6
ARTICLE 18	OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE	7
ARTICLE 19	PARTICIPATIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN.....	7
ARTICLE 20	ETUDE DE SOL.....	7
ARTICLE 21	SYNDICAT DES ACQUEREURS.....	7
ARTICLE 22	ADHÉSION AUX PRÉSENTES.....	7
ARTICLE 23	DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DE RÈGLES	7
ARTICLE 24	PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS.....	8

ARTICLE 1 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement dénommé "LE CLOS DU VAL DE VIE", créé sur la Commune de SOULLANS, au nord de celle-ci, en direction de CHALLANS et en bordure du chemin du Paradis. Il est cadastré sous les numéros 126p – 127 – 128 – 129 et 130 de la section AI, pour une superficie de 5 311 m² avant bornage, tel que le périmètre est défini sur les plans ci-annexés.

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE 2 CHAMP D'APPLICATION

L'ensemble de l'opération est situé dans la zone UBa du P.L.U. de SOULLANS. Ce P.L.U. Le présent règlement est applicable en sus de droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur la Commune.

Ses dispositions deviendront définitives dès l'obtention de l'autorisation d'aménagement.

Ce règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette du projet. Il devra être remis à chaque acquéreur de lot.

Le présent règlement doit être communiqué à tout acquéreur de lot préalablement à la signature de la promesse de vente et en tous les cas avant la signature des actes qui devront mentionner l'exécution de ces formalités.

2.1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à l'autorisation :

- Les établissements susceptibles de provoquer des difficultés pour la circulation et le stationnement.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- Les constructions à usage de poulailler, de clapier, de chenil, d'étable, de porcherie, ainsi que toutes constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates, ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs. Le portail en limite de voirie au niveau de l'espace stationnement privé non couvert
- Le stationnement des caravanes et mobil'home soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Le portail en limite de voirie au niveau de l'espace stationnement privé.
- Les commerces.
- Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur le cheminement piétonniers, stationnements, chaussée et espaces verts et d'y déposer des matériaux. Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, à la chaussée, réseaux, plantations et tout équipements des voies du lotissement, et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

ARTICLE 3 ACCÈS ET VOIRIE

L'accès aux lots 1 à 9 se fera par le chemin du Paradis à partir de la voirie interne (lot VI).

L'emplacement des accès véhicules aux lots est porté au plan de composition (PA4). Toutefois, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets et candélabres posés en bordure de voirie.

Les accès automobiles privatifs seront interdits au niveau des espaces verts du lotissement.

Chaque acquéreur de lot est tenu d'établir les seuils des constructions à l'alignement de la voie publique, à un niveau supérieur à la bordure de trottoir.

Toutes modifications des accès mis en place par l'aménageur ne pourront être réalisées qu'après accord express de l'aménageur, du Maître d'œuvre et de la Commune et ce, aux frais et risques du demandeur.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Branchements

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur.

Afin d'éviter le reflux des égouts dans les caves, sous-sols, cours, et vers le réseau public de tout à l'égout lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau, les canalisations nouvelles seront prescrites de manière à résister à la pression correspondante.

Tous les ouvrages ou branchements privés (regards, bacs de décantation...) situés plus bas que le niveau des réseaux, seront obturés par un tampon étanche afin d'éviter tout refoulement. Il en va de même pour le raccordement d'équipements privés se situant plus bas que le niveau des réseaux (siphons de sols, WC...).

Les acquéreurs privés devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots. Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements EU – EP – AEP – coffrets électriques – téléphone – gaz – candélabres et plantations), sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou l'espace commun, qu'après accord de l'aménageur, du Maître d'œuvre, de la Commune, des Sociétés gestionnaires des réseaux, et ce aux frais du demandeur. Les branchements internes aux lots seront réalisés en souterrain à la charge des acquéreurs des lots.

4.2 - Eau potable

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement se raccorder à l'antenne de branchement eau potable, mise en place par l'aménageur dans chaque lot.

La pose du compteur, le raccordement et l'ouverture des branchements, seront à la charge des acquéreurs des lots.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

Il est interdit à tout acquéreur que son réseau personnel faisant suite à son branchement à usage d'eau potable soit alimenté, soit directement soit indirectement par une eau d'origine différente de celle du service public.

4.3 - Assainissement eaux usées

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement se raccorder à l'antenne de branchement eaux usées, mise en place dans chaque lot par l'aménageur.

Le raccordement se fera au niveau de la sortie en amont de la boîte de branchement, au droit de la parcelle, sur le domaine public. Aucune perforation supplémentaire de la boîte de branchement ne sera admise.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie EU est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sous le domaine public.

La pente minimum préconisée avant la boîte de branchement est de 2 %. Si les fils d'eau de sortie sont réalisés de manière délibérée sous le niveau de la boîte de branchement, les acquéreurs s'acquitteront à leur charge de la réalisation d'un système de relevage.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

4.4 - Assainissement eaux pluviales

Les acquéreurs de lots 1 à 5 – 8 à 10 devront se raccorder à l'antenne de branchement eaux pluviales, mise en place dans les lots par l'aménageur.

Le raccordement se fera au niveau de la sortie en amont de la boîte de branchement, au droit de la parcelle, sur le domaine public. Aucune perforation supplémentaire de la boîte de branchement ne sera admise.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie EU est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sous le domaine public (cote 20,50 m NGF).

Les acquéreurs des lots 6 et 7 réaliseront sur leur terrain et à leur charge, un dispositif approprié et proportionné pour assurer l'infiltration de leurs eaux pluviales de manière autonome avec un système d'évacuation par gargouille vers l'espace vert EV1.

Le lot 7 ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement du lotissement en amont, conformément aux dispositions du Code Civil. La Zone inconstructible en limite de la parcelle AI n° 112 ne devra pas être remblayée et avoir des clôtures perméables.

4.5 - Electricité - téléphone

Des coffrets de branchement électrique basse tension seront installés à l'alignement de chaque lot, par l'aménageur. La pose des compteurs électriques et l'établissement du réseau intérieur à partir du compteur, incomberont aux acquéreurs des lots.

Un regard pour le branchement téléphonique, sera mis en place sur chacun des lots par l'aménageur. Les acquéreurs des lots pourront s'en servir pour raccorder leur lot au réseau téléphonique. Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Les coffrets électriques "fausse coupure, grand volume" seront posés à l'intérieur des propriétés (en limite de voirie), de façon à pouvoir être encastrés dans les murs de clôture.

Les propriétaires intéressés devront supporter ces servitudes, sans possibilité de modifier leur emplacement et sans pouvoir prétendre à une quelconque contrepartie.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

4.6 - Gaz

Le lotissement ne sera pas raccordé au gaz.

4.7 - Déplacement des branchements

Chaque acquéreur de lot fera son affaire du déplacement éventuel des antennes de branchements, prévues sur son lot par l'aménageur.

4.8 - Télévision

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute installation, raccordement ou abonnement éventuels.

ARTICLE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Modalités de réalisation

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

5.2 - Division du terrain

Le projet de division prévoit la création de 12 lots :

- **lots 1 à 10** : lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes autorisées à l'article 2.1 du présent règlement,
- **lot VI** : lot voirie permettant l'accès aux lots constructibles 1 à 9, avec aussi création d'espaces verts.
- **lot EVI** : lot espaces verts, permettant la gestion des eaux pluviales de l'ensemble du lotissement et l'accès en engin agricole sur les parcelles au nord du lotissement.

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

Voir PLU.

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m au droit du garage par rapport à la chaussée créée sur le (lot VI) et le chemin du Paradis, excepté en limite des espaces verts des lots VI et EVI.

Le reste de la construction pourra être implanté soit à l'alignement par rapport à la voie ou en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement (lot VI) et le chemin du Paradis.

Des dispositions différentes pourront être acceptées en fonction du P.L.U.

Le niveau altimétrique des planchers des constructions se situera à la côte minimale de 21,20 m NGF pour le lot 1 et 21,00 m NGF pour les lots 2 à 10.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir PLU.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Voir PLU.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % par terrain cessible, sans pouvoir excéder 250 m².

Voir tableau article 16.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Voir PLU.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Voir PLU. Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Les aménagements paysagers en façade de voirie devront respecter les pentes de la voirie.

11.1 - Clôtures

L'absence de clôture est autorisée, seul un muret technique peut être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale. Dans ce cas l'espace créé devra être paysagé.

ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

En bordure du domaine public, chaque logement possédera une enclave de stationnement privée non close, pouvant accueillir deux véhicules légers. Cette enclave mesurera 5 m de large sur 5 m au moins de profondeur. L'accès à la parcelle se fera par le biais des enclaves de stationnement. L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privatif non clos est à la charge des acquéreurs. On préférera pour le revêtement de ces espaces un matériau perméable (stabilisé, graviers, pavés avec des joints enherbés...). Dans le cas d'une activité professionnelle, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaires à son activité. Cet espace devra être décrit au permis de construire.

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot. Ils représenteront au moins 30 % de la surface du terrain. La plantation de végétaux, hôte du "feu bactérien" est interdite, notamment Malus et Pyrus (pommiers et poiriers) ornementaux, Cydonia et Sorbus (cognassier et sorbiers) ornementaux, Crataegus (aubépines), Cotonéaster, Pyracantha (buisson ardent) cités en annexe de l'arrêté du 12 août 1994 du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être végétalisées et maintenues en état de propreté. La partie de terrain comprise entre les constructions et la limite sur rue, doit être plantée de gazon et de fleurs ou être organisée en jardin d'agrément. Les espaces de stockage et les dépôts à l'air libre sont interdits dans la marge de recul de la construction définie par rapport à la voie.

ARTICLE 14 PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES

Les jours du ramassage des ordures ménagères ou du tri sélectif, les propriétaires ou locataires ont l'obligation de positionner leurs poubelles ou les bacs sur la façade voirie de façon à ce que le camion de ramassage n'ait pas de difficulté à collecter et à circuler. Le ramassage des déchets ménagers et tri sélectif se fera en porte à porte. Les poubelles ou les bacs devront être rentrés le jour même après ce ramassage, afin de les soustraire du domaine public.

ARTICLE 15 SURFACE DE PLANCHER

Voir tableau article 16.

ARTICLE 16 TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT

Lots	Surface	Emprise au sol 60%	Surface plancher
1	454 m ²	250 m ²	250 m ²
2	375 m ²	225 m ²	250 m ²
3	382 m ²	229 m ²	250 m ²
4	304 m ²	182 m ²	250 m ²
5	313 m ²	188 m ²	250 m ²
6	467 m ²	250 m ²	250 m ²
7	506 m ²	250 m ²	250 m ²
8	391 m ²	235 m ²	250 m ²
9	565 m ²	250 m ²	250 m ²
10	536 m ²	250 m ²	250 m ²
Totaux	4293 m²	2309 m²	2500 m²

ARTICLE 17 SERVITUDES DIVERSES

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (coffrets électrique, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.
Le propriétaire du fond inférieur ne peut pas élever de digue qui empêche l'écoulement naturel des eaux pluviales.
Le propriétaire du fond supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur conformément à l'article 640 du Code Civil.
Le lot 8 sera grevé d'une servitude d'aqueduc de 3 mètres de largeur pour le passage de la canalisation d'eaux usées concernant l'ensemble du lotissement et se raccordant sur la parcelle AI n° 145.
L'acquéreur devra mettre en place avec son constructeur des dispositifs de protection appropriés des ouvrages réalisés par le lotisseur au droit de son lot.
Après l'achèvement des travaux de finition du lotissement et avant le début des opérations de construction, l'acquéreur s'oblige à demander un état des lieux contradictoire des équipements communs, avec éventuellement un constat d'huissier, une fois les travaux de finition achevés.

ARTICLE 18 OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration à la Mairie de SOULLANS, conformément à la réglementation en vigueur, tant pour la construction principale, la construction annexe que pour les clôtures.

ARTICLE 19 PARTICIPATIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN

Les acquéreurs s'acquitteront :

- de la PAC (participation à l'assainissement collectif),
- des taxes d'aménagements.

En cas de modification de taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

ARTICLE 20 ETUDE DE SOL

Il appartiendra aux acquéreurs de faire réaliser éventuellement des sondages de sols et sous-sol avant le démarrage des travaux des immeubles pour déterminer en fonction des contraintes de la construction et des résistances des sols, le type de fondation à étudier. Les acquéreurs des lots ne pourront élever aucune contestation envers le lotisseur, en cas de surcoût de la construction, dû en particulier, à la réalisation de fondations spéciales.

ARTICLE 21 SYNDICAT DES ACQUEREURS

Dans l'attente éventuelle d'une prise en charge par la Commune de SOULLANS, la voie, les réseaux et espaces libres du lotissement seront cédés à une association syndicale des propriétaires qui sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Le lotisseur ou le syndicat des acquéreurs pourront faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages à la Commune et le gestionnaire des réseaux sans qu'aucun des acquéreurs ne puisse s'y opposer.

Les espaces verts ne seront pas rétrocédés. Ils seront gérés obligatoirement par le syndicat.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et les réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale ; le classement dans le domaine public ne pouvant intervenir qu'après l'obtention du certificat de conformité.

ARTICLE 22 ADHÉSION AUX PRÉSENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète et entière aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot préalablement à la signature des actes.

ARTICLE 23 DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DE RÈGLES

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 24 PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS

Tout dégât provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supporté exclusivement par lui-même.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et de l'aménageur de réparer tous désordres causés aux voies, clôtures et autres équipements communs.

Pour garantir cette obligation de réparer, l'acquéreur versera entre les mains du Notaire chargé de la régularisation du programme, le jour de l'acte d'acquisition du terrain, un cautionnement forfaitaire de 900,00 € TTC.

Le cautionnement versé par l'acquéreur sera remboursé sous déduction éventuellement des sommes retenues pour reprise de dégradations, après remise à l'aménageur du récépissé de la déclaration d'achèvement et certificat de conformité des travaux, et dans les trois mois du dépôt en Mairie de la dite DAACT.

Dans le cas où l'acquéreur n'aurait pas satisfait à l'obligation de réparer les dégâts dans le mois suivant la mise en demeure délivrée par l'aménageur, celui sera de plein droit habilité à pourvoir et à prélever la dépense sur le montant du cautionnement et éventuellement réclamer les sommes dépassant le montant cautionné.

Ces dispositions sont notamment applicables aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par des colotis. Chaque propriétaire sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires sans préjudice le cas échéant, de recours contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Il est précisé après réception des travaux que l'aménageur dégage sa responsabilité, sur toutes dégradations éventuelles du fait du ou des constructeurs.

Sans observation écrite particulière de la part de l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique, le bon état des parties communes, réseaux et voiries au droit de sa parcelle est tacitement reconnu par ce dernier.

Fait à SAINT GILLES CROIX DE VIE, le 21 janvier 2022.

Département de la Vendée (85)

Commune de Soullans

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Version Modification Simplifiée n°1

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	30/05/2013	30/06/2016	22/02/2017
Modification simplifiée n°1	24/12/2018		19/12/2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni en séance le
19/12/2019

M. le Maire
Jean-Michel ROUILLE

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation : La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat qui ne présente pas de caractère central urbain marqué. Elle est destinée à recevoir des projets de logements collectifs ou individuels, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond aux extensions pavillonnaires qui ont lieu autour du noyau urbain ancien.

La zone UB comprend un sous-secteur **UBa** où l'assainissement collectif n'est pas présent.

ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au sein de la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation,
- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article UB2
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration suivant la réglementation en vigueur.
- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans ce cas, le stationnement doit être réalisé sous une structure (soumise à autorisation) et ne doit pas être visible depuis le domaine public. Ce stationnement ne peut intervenir qu'une fois la réalisation aboutie, de la construction principale à laquelle il est rattaché.
- Le stationnement ou le garage mort des résidences mobiles de loisirs,
- Les garages collectifs de caravane et de résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages

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

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UB 1,
- Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
- Les activités à vocation artisanale sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (sonores, olfactives...) pour les quartiers résidentiels voisins et qu'elles ne nuisent pas à la bonne tenue du quartier d'habitation voisin.
- Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale,
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti ou paysager identifié au titre de l'article L

151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés 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.

- La reconstruction de bâtiments après sinistres.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE

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

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront présenter :

- Une largeur minimale de chaussée de 3 mètres lorsqu'elles desservent un logement ;
- Une largeur minimale de chaussée de 4 mètres quand elles desservent 2 à 5 logements ;
- Une largeur minimale de chaussée de 5 ou 6 mètres à partir du 6^{ème} logement desservi ;

Les voies nouvelles qui desservent plus de 3 logements devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la construction de nouvelles annexes sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. 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 cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou un passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

En secteur UBa, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis, s'ils sont conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il est présent.

En l'absence de ce type de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Réseaux divers

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique de collecte en porte à porte, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, sur le terrain d'assiette, un espace ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter :

Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ;

Soit avec un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

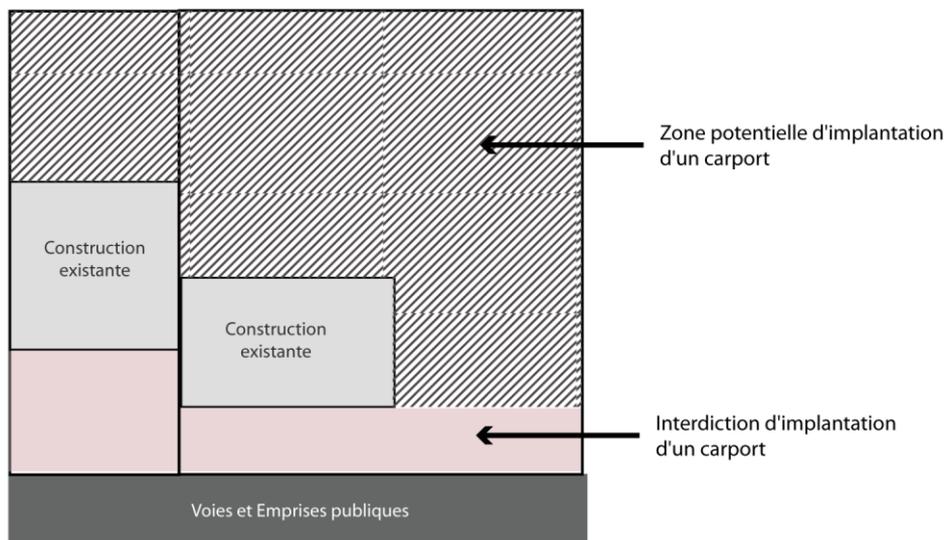
Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 35m de l'axe de la RD 32
- 15m de l'axe des RD 69, RD 205, RD 82 et RD 103
- 15m des berges des cours d'eau et étiers
- 5m des fossés

Lorsque la construction projetée est un abri de jardin de moins de 12m² d'emprise au sol, celui-ci doit être implanté dans sa totalité en arrière de la construction principale dont il dépend (par rapport à la voie sur laquelle s'effectue l'accès à la construction principale).

Lorsque le projet de construction est un garage, qu'il soit une annexe ou inclus à la construction principale, celui-ci devra s'implanter à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques. Ces prescriptions s'appliquent également aux garages édifiés en bordure de voies privées.

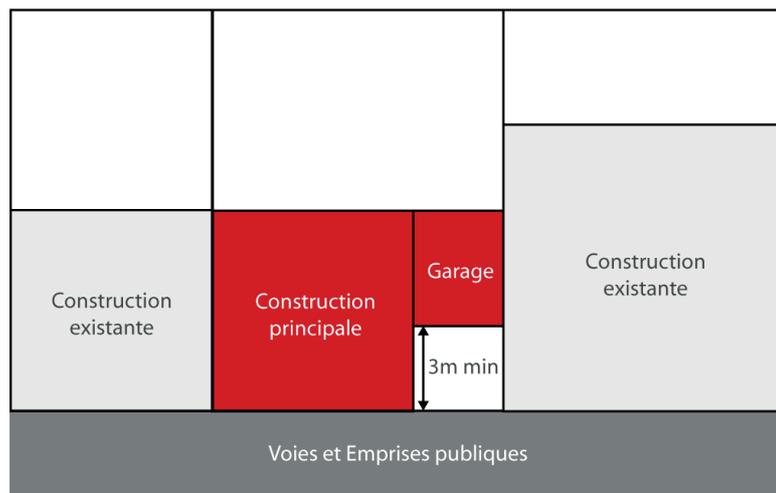
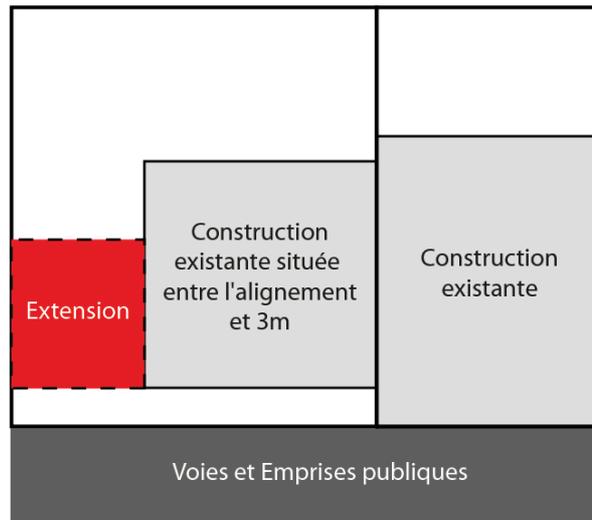
Lorsque le projet de construction est un carport celui-ci ne peut pas s'implanter dans l'espace de retrait entre la limite de la voie et la façade de la construction principale.



Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

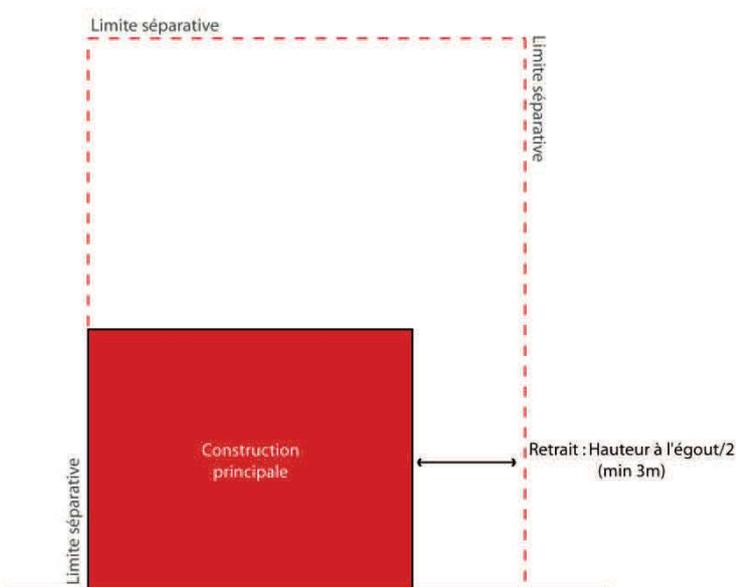
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale



De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

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

Règle générale



Les constructions doivent être édifiées :

Soit en limites séparatives

- Soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère de toiture ($L \geq H/2$) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres

Les abris de jardins, de moins de 12m² d'emprise au sol sont exemptés de toute règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

L'implantation de piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Dispositions particulières

- Les annexes hors abris de jardin devront être édifiées soit en limites séparatives soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- une implantation différente de celle fixée par la règle générale pourra être admise lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle, sous réserve que ladite extension n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;
- Les constructions devront être édifiées selon un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ($L \geq H/2$) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres :

- Si la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites par rapport au terrain voisin dépasse 4,00 mètres et si sa longueur sur la limite est supérieure à 15 mètres. Pour les annexes indépendantes de la construction principale, cette hauteur est ramenée à 3,00 mètres ;
- Si la hauteur de la construction dépasse 5,00 mètres au faîtage lorsque celle-ci comporte un pignon en limite et si sa longueur sur la limite est supérieure à 15 mètres. Pour les annexes indépendantes de la construction principale, la hauteur au faîtage est ramenée à 4,00 mètres ;

ARTICLE UB 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les abris de jardins de moins de 12m² d'emprise au sol seront implantés en arrière de la construction principale.

ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL

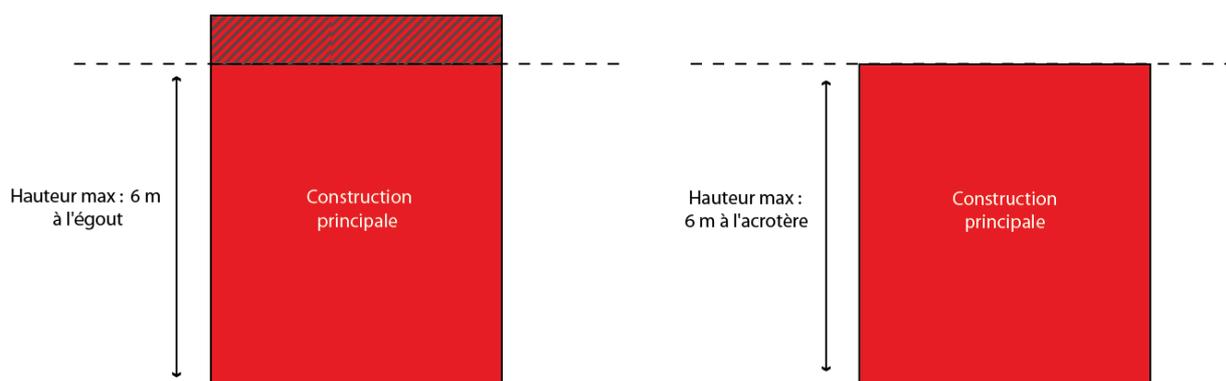
Non réglementé.

ARTICLE UB 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

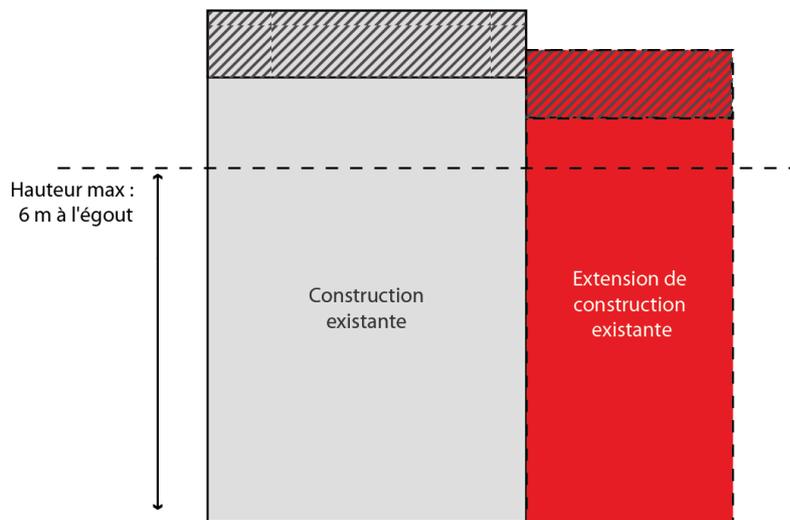
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (RdC+1 niveau maximum).



10.2. Dispositions particulières

Des dérogations à la règle générale peuvent être accordées pour l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante dépassant déjà ce seuil.



Pour les bâtiments annexes, tels que les garages, de la construction principale, la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faitage sans jamais excéder la hauteur de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination artisanale ou commerciale qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

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

Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers non professionnels, bâtiments techniques de piscines, etc., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

Aspect des constructions

Les constructions doivent respecter le nuancier de la commune en ce qui concerne la couleur des enduits. Ce nuancier est annexé au présent règlement.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux et techniques spécifiques pourront être admis, sous réserve de l'alinéa précédent, si le projet de construction les justifie. Ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Maçonneries

Dans le respect de l'intégration du bâti environnant, tous les matériaux et couleur d'enduit, autre qu'un enduit blanc ou en adéquation avec les matériaux traditionnellement utilisés dans

l'architecture locale, ne pourront dépasser 20% de la totalité de la surface des façades et des pignons de l'ensemble du bâti de l'unité foncière (surface des ouvertures comprise) du projet ou de la rénovation de l'existant.

Les abris de jardin et les carports ne sont pas concernés par ces dispositions

Sous réserve d'une impossibilité technique, les équipements publics et collectifs sont exemptés

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

La surface totale des toitures terrasses ne pourra pas dépasser 20m², à l'exception des vérandas.

Les couvertures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, des carports, des pergolas et des toitures terrasses, seront en tuile de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes ou noires sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%. Les toitures des vérandas, des carports, des pergolas, des toitures terrasses, des abris de jardin et des extensions de bâtis existants possédant une pente différente sont exemptées des règles précitées.

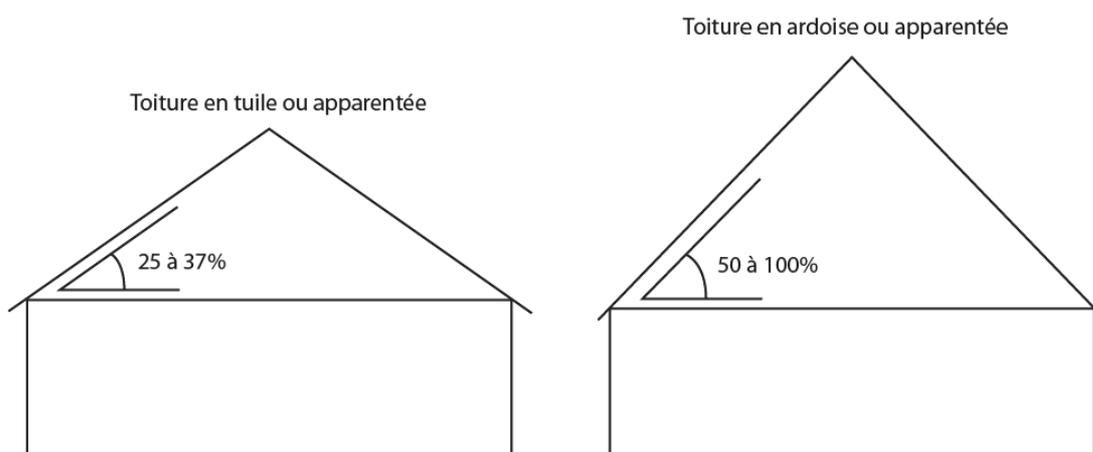
Aussi, les couvertures des carports pourront être en aspect bac-acier, sans minimum de pente, dès lors que ladite toiture est masquée par un acrotère et qu'elle concerne un bâtiment de moins de 20 m² d'emprise au sol.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%.

Les couvertures en zinc pourront être autorisées en compléments des toitures ardoises.

Les abris de jardin et les carports ne sont pas concernés par ces dispositions

Sous réserve d'une impossibilité technique, les équipements publics et collectifs sont exemptés.



Pour les Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

Les panneaux solaires implantés sur la toiture devront s'intégrer au mieux avec celle-ci :

Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse

Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrier dans le plan du toit

Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

Les clôtures seront réalisées en maçonnerie, enduites (des deux côtés) et adaptées à la construction déjà réalisée. D'autres matériaux peuvent être autorisés tel que le PVC, l'aluminium, etc. sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et de leur durabilité dans le temps. Une clôture grillagée pourra également être autorisée.

Dans le respect de l'intégration du bâti environnant, tous les matériaux et couleurs d'enduit, autres qu'un enduit blanc ou en adéquation avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale, ne pourront dépasser 20% de la totalité de la surface des façades et des pignons de l'ensemble du bâti de l'unité foncière (surface des ouvertures comprise) du projet ou de la rénovation de l'existant.

Sous réserve d'une impossibilité technique, les équipements publics et collectifs sont exemptés.

Dispositions générales

- **Clôtures non végétales**

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et sera limitée :

En limite de voies publiques et privées et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade principale de la construction : à un muret de 1,20m maximum avec possibilité de surélévation décorative ajourée. La hauteur totale maximale (muret+surélévation) sera de 1,50m. Un dispositif ajouré de structure rigide de cette même hauteur sera accepté.

En limites séparatives au-delà de la façade principale de la construction : une clôture pleine ou grillagée d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à partir du sol naturel.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour harmonisation avec un mur de clôture et le bâti existant.

Dispositions particulières pour les constructions édifiées en premier et second rideau :

- **Pour les constructions situées en premier rideau**

Les clôtures, édifiées en limites de voies et emprises publiques et le long des limites séparatives latérales jusqu'au droit de la façade principale de la construction, devront être composées :

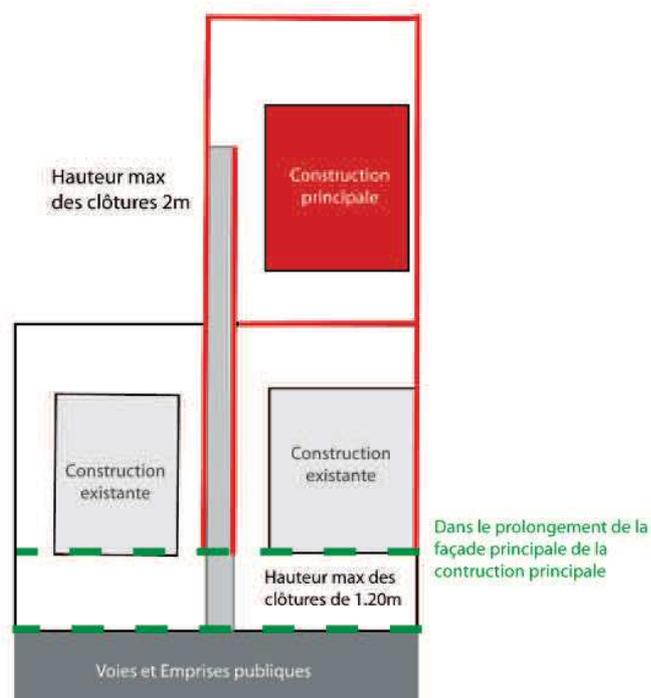
- Soit par un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètre avec possibilité de surélévation décorative ajourée, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre ;

- soit par un grillage rigide d'une hauteur maximale de 1,50 mètre

Les clôtures, édifiées le long des limites séparatives au-delà de la façade principale de la construction, devront être composées par une clôture pleine ou grillagée d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

- **Pour les constructions situées en second rideau**

Les clôtures devront être composées par une clôture pleine ou grillagée d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.



- **Clôture végétale**

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe précédent. Les plantations de basses tiges (<2 mètres) seront implantées selon un recul minimal de 0,5 mètre et les plantations de hautes tiges (>2 mètres), selon un recul de 2 mètres minimum.

Sous réserve d'une impossibilité technique, les équipements publics et collectifs sont exemptés.

Dispositions diverses

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toutes les règles de l'article 11 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

• 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 Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logement (garage = 1 place) sur le terrain d'assiette
Logement social	1 place par logement
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Bureau	1 place pour 40m ² de surface de plancher
Commerces inférieurs à 300 m ² de surface de plancher	Sans objet
Commerces supérieurs à 300 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Constructions à usage artisanal à 300 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement pour 60m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Sans objet (doit être calibrée en fonction des besoins de l'activité)

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

• Modalités de réalisation

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

- **Dispositions particulières**

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, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

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, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.

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, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

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

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives, dont la liste est annexé au présent règlement sont interdites au sein de ces espaces libres.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

Se référer à l'article 4 des dispositions générales : « Informations figurant aux documents graphiques du PLU ».

ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.