



6 Bd Eiffel – BP50  
ZA La Verdure  
85170 BELLEVIGNY

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

# COMMUNE DE BELLEVIGNY

Commune déléguée de SALIGNY

Rue Anne Franck

## Lotissement à usage principal d'habitation "Le Hameau des Figuiers 4"

### PA10 – REGLEMENT

Lorraine DONDAINAS  
Paysagiste Conceptrice

A Bellevigny,  
Le  
L'aménageur



## GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE  
26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél. 02 51 37 27 30 ■ [contact@geouest.fr](mailto:contact@geouest.fr)



# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>1. OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2. CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
2.1. Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3. Accès et voirie	3
2.4. Desserte par les réseaux	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.8. Hauteur maximale des constructions	5
2.9. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
Traitement des limites de lots	5
2.10. Stationnement des véhicules	5
2.11. Emprise au sol, espaces libres et plantations	5
2.12. Possibilité maximale d'occupation des sols	6
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>7</b>
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Servitudes diverses	7
3.3. Taxes	7
3.4. Adhésion aux présentes	7
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	8
3.6. Obligation du permis de construire	8
<b>Annexe PLUi-H</b>	<b>9</b>



## **1. OBJET DU REGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

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

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé "Le Hameau des Figuiers 4" situé Rue Anne Franck sur la commune de BELLEVIGNY tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

## **2. CHAMP D'APPLICATION**

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat de Vie et Boulogne (PLUi-H) en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager.

La responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLUi-H ou des modifications qui pourraient être apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Outre les prescriptions portées aux articles AU1 à AU8 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

### **2.1. Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites**

Sont autorisées et interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article AU1 du PLUi-H.

### **2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes (y compris un abri de jardin en bois d'une superficie n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

Toutefois, à titre accessoire de la destination principale d'habitation, il pourra être autorisé l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral sous réserve :

- D'acceptation préalable du maire ;
- que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines ;
- que le stationnement corresponde aux besoins ;
- et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables.

Pour rappel, l'emprise au sol du local accessoire au sol du local accessoire est de l'ordre de 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction principale. Conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

### **2.3. Accès et voirie**

La desserte automobile des lots s'effectuera à partir de la rue Anne Franck.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.



Toutefois, en cas de modification (pour les entrées facultatives), celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de l'aménageur.

Les accès automobiles privatifs seront interdits aux endroits figurés au plan de composition ainsi qu'à partir des espaces verts et cheminements piétons.

## 2.4. Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur ;
- qu'après accord de l'Association Syndicale Libre ou de la Commune, si ces espaces sont transférés dans le domaine public communal.
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

### **NB :**

Les prestations du lotisseur et les obligations de l'acquéreur sont définies dans un cahier des charges purement contractuel de droit privé imposé à tous les propriétaires du lot du lotissement.

Les eaux pluviales des annexes devront être dirigées vers le branchement EP réalisé, ou récupérés et stockés sur les lots.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

### **Ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte (sauf pour les lots 61 à 64, 76 à 78, 81 et l'îlot D). Un circuit de collecte des ordures sera établi. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables en bordure de voie.

Pour les lots 61 à 64, 76 à 78, 81 et l'îlot D, des aires de dépôt des ordures ménagères seront créées.

## 2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 61 à 81 sont destinés à recevoir 1 logement chacun ;
- L'îlot D est destiné à recevoir 3 logements locatifs sociaux et peut être divisé en 3 parcelles maximum ;
- La division éventuelle de l'îlot D sera possible par le moyen d'un permis de construire valant division ou d'une déclaration préalable de division foncière.
- Les lots V5, V6, V7, V8, V9 et EV1 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

La réunion de plusieurs lots pour l'édification d'un seul logement est interdite.



## 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU3 du PLUi-H ainsi que les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

## 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU4 du PLUi-H.

L'implantation des piscines s'effectuera obligatoirement à une distance minimale de 3,00 m des limites de parcelles (comptée à partir du bassin) et devra respecter les zones constructibles.

## 2.8. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU5 du PLUi-H.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

## 2.9. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU6 du PLUi-H.

### **Traitement des limites de lots**

La délimitation du domaine public en façade de voirie sera obligatoirement assurée par une bordure de seuil :

Elles seront de type suivant :

- en limite de chaussée et de lots, posée en limite de propriété sur domaine privé, une fondation pour mur de clôture sera réalisée en parpaings semi-pleins avec semelle ferrillée, et une bordure basse franchissable type CS1 au droit des accès automobiles aux lots.

## 2.10. Stationnement des véhicules

A l'exception de l'îlot D, il devra être réalisé pour chaque logement, au moins deux places de stationnement constituées :

- d'un garage incorporé ou non à l'habitation ou d'une aire de stationnement à l'intérieur de la parcelle ;
- d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

Pour l'îlot D, il devra être réalisé au moins une place de stationnement par logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

## 2.11. Emprise au sol, espaces libres et plantations

Les espaces libres et plantations devront respecter l'article AU7 du PLUi-H.

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques.

Des annexes « abris de jardins » seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés en fond de parcelle et qu'ils respectent la végétation existante. Ceux-ci auront une superficie n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



## 2.12. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 2 760 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

- Lots 61 à 81 : 120 m<sup>2</sup>/lot
- Ilot D : 240 m<sup>2</sup>



### **3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **3.1. Syndicat des acquéreurs**

Même si les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement pourraient être incorporés ultérieurement au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Les lotisseurs ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera aux lotisseurs jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

#### **3.2. Servitudes diverses**

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de 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.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

#### **Droit de tour d'échelle**

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

#### **3.3. Taxes**

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de BELLEVIGNY à la date de dépôt du permis de construire.

#### **3.4. Adhésion aux présentes**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par l'aménageur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.



### 3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

Le 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 L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

### 3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de BELLEVIGNY tant pour la construction principale que pour la construction annexe.





---

# Annexe PLUi-H

---



Communauté de communes

# Vie et Boulogne PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

## Titre IV

## Dispositions applicables aux zones à urbaniser



## TITRE IV - LES ZONES À URBANISER

Art R.151-20 du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

On distingue :

- **Une zone 1AU** correspondant aux secteurs destinés à accueillir les projets d'aménagements futurs à court ou moyen terme et encadrés par des orientations d'aménagements et de programmation avec des sous-secteurs :
  - **1AUh**, à vocation habitat ;
  - **1AUhz**, à vocation habitat et couvert par un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) ;
  - **1AUha**, à vocation habitat dans les pôles intermédiaires et structurants ;
  - **1AUc**, à vocation habitat dans la ZAC du Poiré-sur-Vie ;
  - **1AUe**, à vocation économique.
  
- **Une zone 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces secteurs sont destinés à accueillir les projets d'aménagements futurs à long terme avec des sous-secteurs :
  - **2AUh**, à vocation habitat ;
  - **2AUhz**, à vocation habitat et couvert par un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) ;
  - **2AUc**, à vocation habitat dans la ZAC du Poiré-sur-Vie ;
  - **2AUc2**, inscrite dans le périmètre actuel de la ZAC du Poiré-sur-Vie mais dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas autorisée pendant la durée de vie du PLUi-H et ne pourra intervenir qu'après l'urbanisation de la zone 2AUc ;
  - **2AUe**, à vocation économique.

## ARTICLE AU 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

### > DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

- **Pour l'ensemble du secteur 1AU :**
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 1AUc :**
  - Les bureaux ;
  - Les centres de congrès et d'exposition.
- **Pour les sous-secteurs 1AUe :**
  - Industrie, entrepôt, bureau ;
  - Restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique.

Dans le sous-secteur 1AUhz, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.

L'ensemble des destinations et sous-destinations est autorisé sans condition à l'exception de celles citées ci-après.

### > DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

- **Pour l'ensemble du secteur AU :**
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :
    - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone ;
    - s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes ;
    - dans le cas de fouilles archéologiques ;
    - de restauration du milieu naturel.
- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 1AUc :**
  - Les opérations d'aménagement d'ensemble dédiées à l'habitat sous réserve de respecter la densité définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
  - Le commerce et les activités de service sont admis, excepté le commerce de gros et l'hôtellerie de plein-air.
 

Toutefois pour les communes disposant :

    - d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, les nouvelles constructions dédiées à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admises seulement au sein de ce périmètre ;

- d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, les nouvelles constructions dédiées aux sous-destinations « activités de service pouvant accueillir de la clientèle » et « restauration » sont admis seulement au sein de ce périmètre (excepté les activités de services médicales et paramédicales d'intérêt collectif) ;
- Les extensions des bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H, à condition :
  - d'être compatible avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, ...),
  - de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions, traitement paysager, ...).
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :
  - que le bâtiment présente un intérêt architectural,
  - qu'il soit desservi par les réseaux,
  - qu'il ne constitue pas de gêne ni de nuisance pour les activités agricoles environnantes ;
- Les extensions, annexes d'une habitation existante ainsi que les abris de jardin d'une emprise au sol égale ou inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

**Dans le sous-secteur 1AUhz**, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.

○ **Pour les sous-secteurs 1AUe :**

- Les extensions mesurées des constructions existantes non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H ;
- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve que :
  - l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant,
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions,
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;

- Les abris de jardin, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup>,
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions ;
  
- les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :
  - que le bâtiment présente un intérêt architectural ,
  - qu'il soit desservi par les réseaux ,
  - qu'il ne constitue pas de gêne ni de nuisance pour les activités agricoles environnantes.
  
- **Pour l'ensemble du secteur 2AU :**
  
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et ou d'intérêts collectifs sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone et dès lors :
  - qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
  - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dans une limite de 10 années dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
  
- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve que :
  - l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant,
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
  
- Les annexes des constructions principales des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions,
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;

- Les abris de jardin, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup>,
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions ;
- Les extensions des bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, à condition :
  - d'être compatible avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, ...),
  - de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions, traitement paysager, ...),
  - de présenter des caractéristiques permettant de projeter de la modularité du bâtiment ;
- les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :
  - que le bâtiment présente un intérêt architectural,
  - qu'il soit desservi par les réseaux,
  - qu'il ne constitue pas de gêne ni de nuisance pour les activités agricoles environnantes.

## > DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS OU TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITS

### ○ Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 1AUc :

- Les nouvelles habitations, hors opération d'aménagement d'ensemble ;
- Les groupements de plus de 4 garages situés hors du terrain d'assiette d'un projet d'habitation ;
- Les activités forestières et agricoles non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les industries, entrepôts et commerces de gros ;
- Les ouvrages et installations liés à une carrière ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- L'hôtellerie de plein-air ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).

### ○ Pour les sous-secteurs 1AUe :

- Les constructions principales à vocation d'habitat ;
- Les activités agricoles et forestières non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les cinémas ;
- Les ouvrages, installations liés à une carrière ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

- Les nouvelles constructions et les changements de destination vers l'artisanat et le commerce de détail ;
- Centre de congrès et d'exposition.

## ARTICLE AU 2 : DESERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### > ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- apporter le moins de gêne possible à la circulation ;
- sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ;
- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- être mutualisés, sauf impossibilité technique. Les constructions en drapeaux pourront être refusées ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic :

- le nombre des accès sur les voies publiques sera limité,
- le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers afin de réduire les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### > RÉSEAUX

#### ○ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.



## ○ Eaux usées

Sous réserve des dispositions législatives relatives aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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

## ○ Eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

L'article 7 du présent règlement prévoit des dispositions relatives à la perméabilité du sol.

## ○ Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, ...)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

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

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit pouvoir 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 d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## > VOIRIE

L'aménagement de voies du type « partagée » doit être privilégié pour la desserte locale pour l'ensemble des opérations à destination de l'habitat.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie pour les aménagements dédiés aux liaisons douces, la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères.

Sauf en cas d'impossibilités techniques, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être

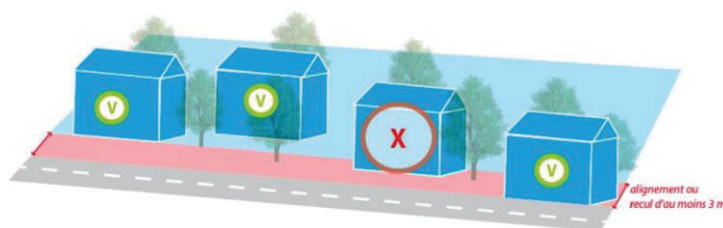
aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour. Pour la collecte des déchets en porte à porte, une palette de retournement sera exigée conformément au règlement de service gestion et valorisation des déchets. En cas d'impossibilités techniques, des points de regroupement accessibles devront être installés.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE AU 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

### ■ RÈGLE GÉNÉRALE

- Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha, 1AUc, 2AUc, 2AUc2 et 2AUh, les constructions nouvelles doivent être édifiées :
  - à l'alignement par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer ;
  - avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



- Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe, les constructions peuvent être implantées librement. Toutefois, un recul particulier pourra être demandé par rapport à la voie pour des raisons d'harmonie architecturale, de raisons techniques ou de sécurité routière.

### ■ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

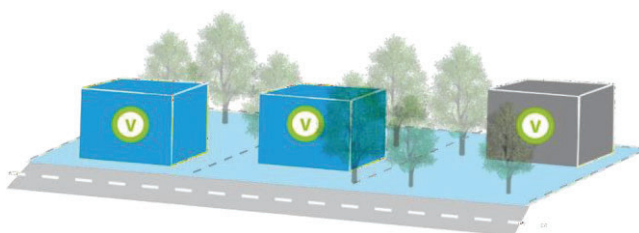
Ces règles ne s'appliquent pas :

- le long des routes départementales, les constructions seront implantées :
  - à 100 mètres au moins des axes de la RD 763 et RD 948 comme représenté sur le règlement graphique,
  - à 15 mètres au moins des axes des autres routes départementales ;

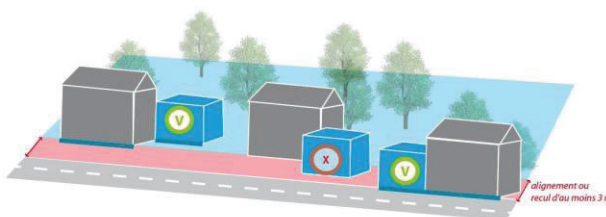
Ces marges de recul ne s'appliquent pas conformément à l'article L.111-7 et suivant du code de l'urbanisme :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,
  - à l'adaptation, la réfection, à la transformation ou l'extension des constructions existantes, dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées au plan de zonage et en annexe au PLUi-H dans le cadre d'un dossier loi Barnier.
- en cas d'extension, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment existant ou en cas de construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :
- dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier,



- ou en recul, sans réduire celui existant par rapport à la voie ;

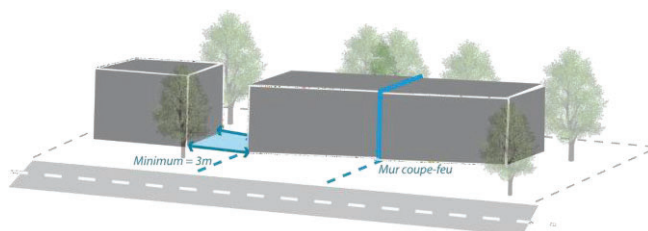


- pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait.

## ARTICLE AU 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### ■ RÈGLE GÉNÉRALE

- **Pour le sous-secteur 1AUh, 1AUhz, 1AUha, 1AUc, 2AUc, 2AUc2 et 2AUh**, les constructions principales et leurs annexes doivent être édifiées :
  - sur les limites séparatives,
  - en retrait, dans ce cas le retrait par rapport à la limite séparative ne doit pas être inférieur à 2 mètres.
  
- **Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe**, les constructions principales peuvent être édifiées :
  - en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe- feu ;
  - en retrait sur une limite séparative. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 3 mètres.

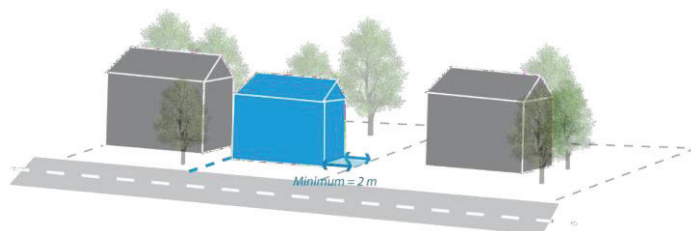


Dans le cadre de nouvelles constructions, une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble.

### ■ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment existant ou en cas de construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :
  - dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;
  - ou en retrait, sans réduire celui existant par rapport aux limites séparatives.



- pour les équipements d'intérêts collectif et services publics, l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la

sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;
- le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives peut être réduit par la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur. Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser chez un tiers ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait ;
- pour la pose de gouttière des abris de jardin, la façade pourra être en retrait sans dépasser 0,5 mètre.

## ARTICLE AU 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas défini de hauteur maximale pour les constructions, toutefois le volume des constructions s'intégrera avec le volume des constructions voisines préexistantes.

Une hauteur maximale pourra être exigée pour veiller à la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

- **Pour le sous-secteur 1AUh, 1AUhz, 1AUha, 1AUc, 2AUc, 2AUc2 et 2AUh**

### ▪ RÈGLE GÉNÉRALE

Le gabarit des nouvelles constructions à destination d'habitation (principales, extensions et annexes), notamment dans le cas de constructions en second rideau, devra :

- s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes,
- respecter l'ensoleillement des terrains et des constructions voisines.

Le gabarit de toutes les constructions est limité à :

- **en 1AUh, 1AUhz, 2AUc, 2AUc2 et 2AUh** : pour tous les logements : R+1+comble ;
- **en 1AUha et 1AUc** : pour les logements individuels : R+1+comble,  
pour les logements collectifs/groupés/intermédiaires : R+2+attique.

Un étage supplémentaire pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère du projet avec son environnement.

### ▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêts collectif et services publics ;
- aux annexes, la hauteur ne devra pas excéder 4,5 mètres ;

- aux abris de jardins, leur hauteur est limitée à 2,5 mètres ;
- aux ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE AU 6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux.

### > TOITURES

#### ○ Pour le sous-secteur 1AUh, 1AUhz, 1AUha, 1AUc, 2AUc, 2AUc2 et 2AUh :

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions principales, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 % ;
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction ;
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Seront intégrés de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergiesolaire. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les débords de toits seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum.

## ○ Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe :

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

Les dispositifs dédiés aux énergies renouvelables sur les toitures sont autorisés.

## > FAÇADES

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction ;
- avec les constructions environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexes avec la construction principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction et à l'allègement des volumes.

Les matériaux (type parpaings ou briques de construction) devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée.

## > CLÔTURES

### ○ Pour le sous-secteur 1AUh, 1AUhz, 1AUha, 1AUc, 2AUc, 2AUc2 et 2AUh :

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- Les essences locales dans les clôtures végétales,
- Les murets enduits de chaque côté.

Sont interdits les matériaux de fortune et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé...) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier.

Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

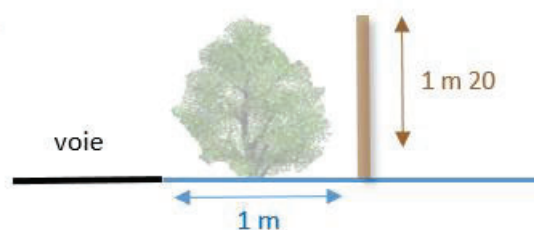
## ▪ RÈGLE GÉNÉRALE

- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

La hauteur maximale admise de la clôture, dont les portails, est **1,2 mètre**.

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétal vu de l'espace public, les clôtures devront être constituées :

- **soit d'une haie** implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : grillage, barreaudage, claire voie...)



- **soit d'un mur plein maçonné** dont la hauteur maximale admise est de 0,80 mètre. Ce mur sera recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale. Il pourra être complété par une haie jusqu'à 1,2 mètre.



*vue face*

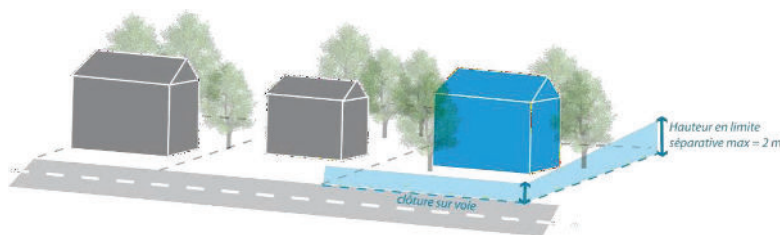


*vue côté*



## ○ En limites séparatives

La hauteur maximale admise de la clôture est de 2 mètres. Toutefois, elle sera réduite de manière progressive jusqu'à la clôture sur voie.



En limite d'espace agricole et naturelle, les clôtures devront être à dominante végétale.



*Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limites d'espace agricoles et naturels (à valeur indicative)*

## ○ Pour le sous-secteur 1AUe et 2AUe :

Les clôtures dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- Les essences locales dans les clôtures végétales ;
- Les murets enduits de chaque côté ;
- Les grillages.

Sont interdits les matériaux de fortune et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé...) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier.

Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

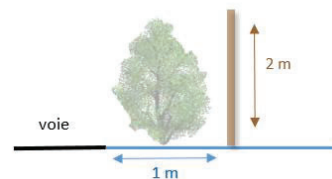
## ▪ RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur maximale admise de la clôture est de 2 mètres.

## ○ Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vu de l'espace public, les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs (ex : grillage, barreaudage, claire voie...);
- soit d'un grillage soudé qui peut être posé sur des plaques de soubassement en béton dont la hauteur maximale admise 0,25 mètre;
- soit d'un mur plein maçonné recouvert ou de plaques- béton dont la hauteur maximale admise est 1,2 mètre.  
Il pourra être complété par une haie ou un grillage soudé jusqu'à 2 mètres.



vue face



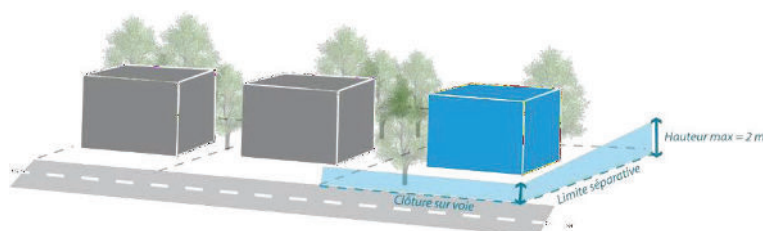
vue côté

Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

## ○ En limites séparatives

En cas de clôtures sur voies de hauteur inférieure, la hauteur de celles en limites séparatives sera réduite de manière progressive jusqu'à la clôture sur voie.



En limite d'espace agricole et naturelle, les clôtures devront être à dominante végétale.



*Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limites d'espace agricoles et naturels (à valeur indicative)*

## ■ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- **Pour l'ensemble du secteur AU**, ces règles ne s'appliquent pas :
  - pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;
  - dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, les règles pourront différer de celles présentées ci-dessus. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;
  - en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
  - lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives.

## ARTICLE AU 7 : EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conformément à l'article L.111-18-1, la construction de nouveaux bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est autorisée seulement si elle intègre, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat, et sur les aires de stationnement associées, des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

- **Pour le sous-secteur 1AUh, 1AUhz, 1AUha, 1AUc, 2AUc, 2AUc2 et 2AUh :**

Les espaces perméables doivent représenter plus de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

- **Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe :**

A minima, le revêtement des stationnements employés et visiteurs seront perméables sauf :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant ;
- pour les espaces de logistique, de livraison et de stationnement pour les poids lourds.

Ces espaces perméables devront être paysagers et utiliser des matériaux drainants (alvéole, noues, fossés enherbés etc.). Un traitement végétal pourra être exigé en limite de toutes les zones urbaines spécifiques.

## ARTICLE AU 8 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette.

Les aires de stationnements devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- privilégier des revêtements perméables afin de faciliter la gestion des eaux pluviales ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

### ▪ RÈGLE GÉNÉRALE

Le nombre de places de stationnement des véhicules motorisés à réaliser :

- Pour les habitations, 2 places de stationnement minimum par logement :
  - soit sur son terrain d'assiette ;
  - soit sur les espaces communs dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.
- Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :
  - des besoins des salariés et des visiteurs ;
  - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les deux roues non motorisées, des places de stationnement doivent être réalisées :

- Pour l'habitat collectif et les bureaux conformément à la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2012 ;
- Pour les autres destinations : en fonction des besoins estimés.

### ▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles générales ne s'appliquent pas :

- dans le cadre d'extension ou d'annexe à une habitation existante ;
- pour les logements sociaux, pour lesquels l'article L.151-34 du code de l'urbanisme s'applique ;
- si les conditions prévues à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme sont remplies : obtention d'une concession dans un parc public de stationnement, acquisition de places... ;  
En cas de démolition/reconstruction, réhabilitation, transformation, changement de destination ou impossibilité technique (selon la configuration du terrain d'assiette du projet) et, si la mutualisation de stationnements par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement ») ou la gestion des stationnements sur les poches de stationnements publics est avérée.

Pour cela, une étude fournie par le pétitionnaire sera à faire au cas par cas, sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilé par heure afin d'établir les possibilités de « foisonnement ».

Alors, le nombre de place de stationnement exigé pourra être inférieur.