

COMMUNE DE GUICHEN



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT DOCUMENT LITTERAL

Extrait : Zone UE

NOTE LIMINAIRE

1 - LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Voirie et accès

Article 4 : Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La section 1 définit ce qui est admis ou interdit dans la zone

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement arrêtées par le groupe de travail.

2 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

2.1 - Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de la surface de plancher hors œuvre nette constructible par mètre carré de terrain.

2.2 - Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières seront prises en compte dans la surface de terrain.

2.3 - La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- Les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- Les terrasses de pied avec le rez-de-chaussée.
- Les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

La Surface de plancher Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la Surface Hors Ouvre Brute de cette construction, après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

- d) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de protection.
- e) (Décret n° 88.1151 du 26/12/1988) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

2.4 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

3 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

3.1 - Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

3.2 - La surface du terrain est comptée comme dit au 2.2.

3.3 - Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau du terrain naturel environnant. Les rampes d'accès ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

3.4 - Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure et aux parcs de stationnement publics.

4 - LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R. 315, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

- 1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme (texte communément appelé Règlement national) à l'exception des articles suivants qui restent applicables.

L'article R. 111-2 qui prévoit notamment que « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.* »

L'article R. 111-3-2. qui prévoit que « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

L'article R. 111-4 selon lequel « *le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. »*

« Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

L'article R. 111-14-2 qui dispose que « *le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »

L'article R. 111-15 d'après lequel « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme* » résultant de directives d'aménagement national.

L'article R. 111-21 en vertu duquel « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.* »

2 - Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- 2.1 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- 2.2 - Le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique ».
- 2.3 - Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique ».
- 2.4 - Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- 2.5 - Les dispositions de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- 2.6 - Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- 2.7 - Les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- 2.8 - Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- 2.9 - L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les

- bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-444 du 31 décembre 1992,
- 2.10- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- 2.11- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R. 443-9 et R. 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- 2.12 - La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 Rennes Cedex, tél. : 02.99.84.59.00).* » ; la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322.* » ; la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.* » ; l'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

3 - D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- 3.1 - Des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3.2 - Des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles en application des dispositions des articles L. 142-3 et R. 142-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3.3 - Des zones interdites au stationnement des caravanes, en application des dispositions de l'article R. 443-3 du Code de l'Urbanisme.

- 3.4 - Des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. L'ensemble du territoire de la commune est concerné.
- 3.5 - Des espaces soumis à une protection d'architecture.
- 3.6 - Des périmètres de Z.A.D.
- 3.7 - Des périmètres des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- 3.8 - Des périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer au titre de l'article L. 111-10 : prise en considération de la mise à l'étude d'un projet.
- 3.9 - Des zones de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux en application des dispositions de l'article L. 58 de la Loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises au bénéfice de la commune.

Ces périmètres, lorsqu'ils existent, sont figurés au plan.

A noter que l'ensemble du département d'Ille et Vilaine a été classé « périmètre sensible » par arrêté ministériel du 27/10/1974.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer : y figurent également les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) la zone centrale **UC** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UC**,
- b) la zone d'extension **UE** délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices **UEb**, **UEc**, **UEd**,
- c) la zone de hameaux **UH** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UH**,
- d) la zone d'activités **UA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UA**,
- e) la zone **UT** délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices **UTa** (tourisme, loisirs), **UTv** (accueil des gens du voyage).

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont :

La zone à urbaniser **AU** délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices **1AUeb, 1AUec, 1AUa, 1AUta, 2AU et 2AUa,**

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont :

La zone d'agriculture protégée **A** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **A,**

4 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont :

La zone de protection de la nature et des sites **N** délimitée au plan par un tireté et repérées par les indices **Na, Nb, Nd, Np et Nr.**

5 - Secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances

a) Nuisances dues aux inondations

Des secteurs inondables sont figurés au Plan de zonage du P.L.U. conformément à la légende.

Pour chacun de ces secteurs correspond un règlement particulier figurant dans l'Annexe P.P.R.I. du P.L.U. auquel il faut se conformer.

6 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer font l'objet des dispositions spéciales énoncées au titre VI. Ils sont repérés au Plan de zonage du P.L.U. par un quadrillage semé de ronds.

7 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts font l'objet de dispositions du titre VII. Ils sont repérés au Plan de zonage du P.L.U. par des croisillons fins.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Les adaptations mineures qui se révéleraient nécessaires seront décidées par l'autorité compétente. Elles supposent outre le faible dépassement de la norme, un motif résultant de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 - Définitions**Alignement**

Il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Annexes

Sont considérés comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, accolés à la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que garages, remises, locaux vélos, celliers...

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Balcons

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 par le Règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 mètre le nu de la façade.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 0,80 mètre le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Bâtiment-îlot

Est considéré comme une construction réalisée selon le principe de « bâtiment-îlot », une construction implantée sur la totalité du terrain d'assiette du projet. Ce terrain étant entouré d'espace public. La construction est considérée dans un sens large, car sont compris les aires de stationnement affectées à la construction, les accès privés aux constructions ou parkings, (allées privées, escaliers, rampes d'accès, ...), le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains, qui peuvent déborder de l'emprise de la construction, les jardinets privatifs, ...

Constructions

Les constructions visées par le Règlement sont celles définies par l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la S.H.O.B. au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Dépendances

Sont considérés comme dépendances, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension détachés de la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers...

Les "constructions d'abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole" tel qu'il est fait référence dans les zones N ne sont pas considérées comme des dépendances.

Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette (SHON).

Façade

La notion de façade est liée à la position des parois verticales qui isolent thermiquement la construction (gros murs ou murs rideaux par exemple). La façade constitue de fait le parement extérieur. Elle se compose de l'ensemble des faces de même orientation géographique.

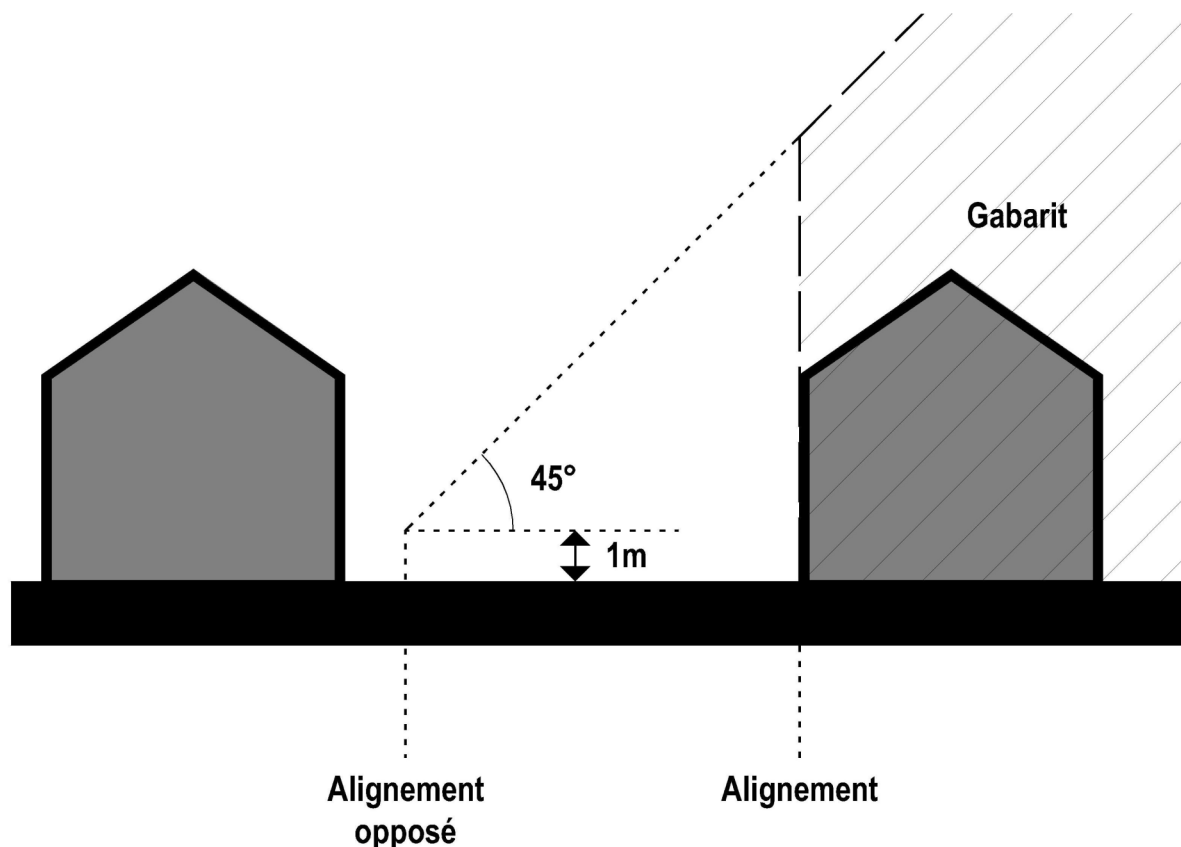
Lorsqu'une façade d'une section de longueur maximale de 30 mètres comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple ou décrochement en emprise au sol), il faut considérer que le gabarit s'applique sur la face qui présente la plus grande superficie.

Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, terrasses, balcons, pignons ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit.

Gabarit

Le gabarit est défini à l'article 10 de certaines zones.

La hauteur de toute construction doit s'inscrire dans le gabarit. Seuls peuvent être édifiés en dehors de ce gabarit des ouvrages indispensables et de faible emprise (notamment les murs pignons, acrotères, souches de cheminée, ventilations, lucarnes, machineries d'ascenseur, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps), les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons, pignons ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit.



Hauteurs d'immeubles

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit ou au haut de l'acrotère et n'inclut pas la hauteur des toitures ni les attiques.

Par exception, certains articles font référence à la hauteur absolue, qui s'entend calculée du sol naturel au point le plus haut de la construction ou de l'installation.

Dans le cas d'immeuble terrasse et de bâtiment industriel, la hauteur sera comptée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Limites séparatives

Sur un terrain, on distingue les limites donnant sur les emprises publiques, des limites séparatives. Les limites séparatives incluent les limites latérales et les fonds de parcelles.

Logement

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Marge de recul portée au Plan de zonage du P.L.U.

Dès lors qu'une marge de recul est portée au Plan de zonage du P.L.U., aucune construction ou partie de construction, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction tels que saillies traditionnelles, balcons, auvents, portiques, avancées de toitures, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux, ... ainsi que les parcs souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

La marge de recul le long de la RD 177, renvoie à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Rez-de-chaussée habitable

La notion de "rez-de-chaussée habitable" utilisée à l'article 10 s'entend à l'exclusion des sous-sols :

- non aménagés pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Saillies traditionnelles

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises, ...

Terrain

Est considéré comme terrain tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un Espace Boisé Classé.

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante, ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Voies et emprises publiques

Voies routières : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, emplacements réservés divers, ...

Voies piétonnes ou cyclables et les espaces verts :

Il s'agit de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique non inscrites dans un profil de voie routière.

ARTICLE 6 – Demandes d'autorisation

Outre les constructions, sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal :

1. L'édification de clôtures en zone U et AU, est soumise à une procédure de déclaration préalable (L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). DCM du 29 octobre 2007.
2. Les installations et travaux divers (L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
3. Les affouillements et les exhaussements (R 421-23 paragraphe f du code de l'Urbanisme)
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan (L. 130-1 du Code de l'Urbanisme),
5. Les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 4 hectares,
6. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (L. 430-1 du Code de l'Urbanisme),
7. Les destructions partielles ou totales des éléments de paysages protégés au titre de l'article (L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UE

ZONE UE

Nota :

La zone UE comprend les secteurs : UEb, UEc et UEd.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les installations et travaux divers :
 - affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R. 421-23 paragraphe f, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
2. Les établissements industriels.
3. Les exploitations de carrières.
4. Les établissements et installations 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.
5. Les occupations autres que commerce, service, artisanat ou bureau pour les rez-de-chaussée des nouvelles constructions (immeubles et maisons) situés dans les secteurs soumis au « Droit de Prémption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux » tel que figurant au Plan de zonage du P.L.U.

Article UE 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions

1. Peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :
 - 1.1 Les campings.
 - 1.2 L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants dont la création serait interdite dans la présente zone notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
2. Dans le cas où les règles édictées par les articles 1 à 14 ne seraient pas respectées, la reconstruction après sinistre sera limitée au volume initial.
3. Dans les secteurs inondables figurés au Plan de zonage du P.L.U., les constructions devront respecter les dispositions prévues dans l'Annexe P.P.R.I. du P.L.U.

*Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 - Voirie et accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.
4. Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
5. Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (RD 177) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Article UE 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

1. **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformes aux règlements en vigueur.

2. **Assainissement :**

- 2.1 **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur.

- 2.2 **Eaux pluviales :**

Les aménagements à réaliser ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2.3 Lorsque cela est expressément prévu aux Annexes Sanitaires du P.L.U. :

Le raccordement au réseau collectif n'est pas imposé. L'épuration et le rejet en milieu naturel doivent alors se faire conformément aux instructions en vigueur par dispositifs individuels ou collectifs.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

3. Les lignes de réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public) :

Elles doivent être installées en souterrain.

4. Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies routières publiques ou privées et emprises publiques, sauf marges de recul portées au Plan de zonage du P.L.U.* qui se substituent au retrait d'alignement. Cette marge de recul est portée à au moins 6 mètres pour les stationnements couverts (garages, préaux, ...).

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées y compris pour les accès aux stationnements couverts :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction dans la continuité de bâtiment existant sur une parcelle voisine ou sur le terrain ;
- pour le cas d'extension de constructions existantes, il pourra être autorisé ou imposé une implantation dans la continuité du bâtiment existant.
- pour les annexes, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction à l'alignement ou à 5 mètres minimum.
- pour les abris de jardin, il pourra être autorisé l'implantation de la construction à 1,50 mètres.

*Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

- pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction à l'alignement des voies ou de respecter une marge de recul par rapport à l'alignement de 1 mètre minimum.

2. Voies SNCF :

Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à 30 mètres de l'axe avec un minimum de 18 mètres à partir du rail extérieur.

3. Voies piétonnes et cyclables et les espaces verts :

Les constructions y compris les annexes* et dépendances* devront s'implanter à l'alignement ou à au moins 1,50 mètres de l'alignement des voies piétonnes ou cyclables, et des espaces verts, sauf marges de recul portées au Plan de zonage P.L.U.* qui se substituent au retrait d'alignement.

Les abris de jardin devront s'implanter à 1,50 mètres de l'alignement sauf marges de recul portées au Plan de zonage du P.L.U.* qui se substituent au retrait d'alignement.

Dans tous les cas, arbres, haies bocagères et talus existants seront préservés.

4. Réseaux divers :

4.1 Lignes de transport d'énergie électrique (tension supérieure à 63 kV) : (voir I4 porté au Plan de Servitudes)

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier s'il est conforme avec les dispositions de sécurité.

4.2 Conduites principales de transport de gaz : (voir I3 porté au Plan de Servitudes)

4.2.1 Zone non constructible :

La bande de servitude non constructible et qui ne peut être planté est de 4 mètres : 2 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations.

4.2.2 Zone de protection :

Tout projet de construction se situant à moins de 100 mètres des canalisations de gaz haute pression, est subordonnée à un avis préalable adressé à Gaz de France, Région Ouest, Division Réseau Le Mans, ZIS - 61 avenue Pierre Piffault, 72 025 Le Mans Cedex, et ce, dès le stade d'Avant Projet Sommaire.

Les dispositions de cet article (hors "Réseaux divers") ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.
Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).
2. Les bâtiments annexes* et dépendances* hors abris de jardin pourront être implantés en limites séparatives lorsque leur hauteur mesurée au faitage n'excédera pas 3,50 mètres sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.
Les abris de jardin devront s'implanter en limite séparative. Toutefois pour préserver les arbres, haies bocagères et talus existants, ils devront s'implanter à 1,50 mètres d'une des limites séparatives.
Dans les autres cas, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).
3. Des implantations inférieures à celles définies ci-dessous pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour des projets présentant un intérêt architectural, technique ou urbanistique, notamment pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement ou d'une ZAC.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Si elles possèdent des façades percées de baies, la distance minimale entre constructions est de 4 mètres.
2. Dans les autres cas, la distance minimale est de 3 mètres, entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment.
3. Il n'est pas fixé de distance minimale pour les abris de jardin et les piscines.
4. Des implantations inférieures à celles définies ci-dessous pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour des projets présentant un intérêt architectural, technique ou urbanistique, notamment pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

*Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes* et les dépendances*, ne pourra excéder le pourcentage de la surface du terrain suivant :

SECTEUR	UEb	UEc	UEd
Pourcentage d'emprise au sol	60%	60%	20%

Pour les parcelles d'angle, l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes* et les dépendances* est portée à 70 % en UEb et UEc, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

2.

2.1 Il pourra être autorisé que l'emprise des constructions déjà construites à la date d'approbation du P.L.U. excède les pourcentages ci-dessus :

- de 30m² dans le cas de la construction d'un garage ou d'un stationnement couvert s'il n'en existe pas sur la parcelle,
- dans le cas de reconstruction après sinistre pour retrouver l'emprise au sol d'origine,

2.2 Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé au 1. ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol de l'opération d'ensemble décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface des terrains inclus dans l'opération d'ensemble hors emprises publiques, n'excède pas ce pourcentage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions**1. Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies :**

1.1 Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit* défini par :

- un plan incliné à 45° dont le point d'attache se situe à l'alignement opposé, ou à la limite de l'emplacement réservé destiné à un aménagement de voirie, à 1 mètre au dessus du niveau du trottoir,
- un plan vertical dont la référence se situe à l'intersection du plan incliné défini ci-dessus et de la verticale prise à l'aplomb de l'alignement, de la limite d'un emplacement réservé, du recul imposé.

1.2 Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en section dont aucune ne peut dépasser 30 mètres de longueur.

*Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

1.3 Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie sur laquelle la façade s'élève, et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maxima.

1.4 Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 mètres à partir de l'angle.

2. Hauteur maximale :

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus, et sans préjudice de la limitation de hauteur éventuelle découlant de l'application de l'article UE 6, paragraphe 4.1, les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si le bâtiment fait plus de 30 mètres de long :

Secteur UEb et UEc :

Nombre d'étages droits : R + 2 + 1 étage en attique* ou sous comble

Hauteur maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 9 mètres

Secteur UEd :

Nombre d'étages droits : R + 1 + 1 étage en attique* ou sous comble

Hauteur maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 6 mètres

3. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
- permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
4. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
5. Dans certains secteurs qui présentent un intérêt particulier en raison des constructions déjà existantes ou de leur site naturel désignés au plan par le libellé "protection spéciale d'architecture ou d'aspect", les projets devront être particulièrement soignés et être en harmonie avec l'environnement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Article UE 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles.

Dans les limites définies aux articles L. 123-1-2 et L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 200 mètres), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

1. Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Deux places de stationnement de véhicule par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol.

Un emplacement pour deux roues par logement.

2. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Trois places de stationnement de véhicule par logement dont deux extérieures non closes, qu'elles soient couvertes ou non.

Toutefois, pour les lots ou parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 350 m², le nombre de places de stationnement sera de deux dont une extérieure non close, qu'elle soit couverte ou non.

Dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le nombre de places de stationnement de véhicules par lot ou par logement sera de 2 minimum. Dans le cas de lotissements ou de permis groupé valant division, il doit être réalisé, en complément du nombre de places issu des règles définies ci-dessus, des places de stationnement à raison d'une place pour 3 lots ou 3 logements. Ces places doivent

*Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

s'intégrer le long des voies ou sur des espaces indépendants spécialement prévus à cet effet.

3. Pour les constructions à usage de commerce, service, artisanat et de bureau :

Une place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.).

Un emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N. créée.

4. Pour les établissements industriels :

Il est exigé une place de stationnement de véhicule par 80 m² de la S.H.O.N. de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la S.H.O.N. si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Il est de plus exigé un emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N. créée.

5. Pour les hôtels et restaurants :

Une place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.

Une place de stationnement de véhicule pour 20 m² de salle de restaurant.

Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

De plus, pour les restaurants uniquement, il sera réalisé un emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N. créée.

6. Pour les établissements d'enseignement :

6.1 Etablissements du premier degré :

Une place de stationnement de véhicule et trois emplacements pour deux roues par salle de classe créée.

6.2 Etablissements du second degré :

Deux places de stationnement de véhicule et six emplacements pour deux roues par salle de classe créée.

7. Pour les constructions destinées à d'autres usages (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacles, culte, bâtiments publics, ...) :

Le nombre de places de stationnement de véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Un emplacement pour deux roues par unité de 20 personnes accueillies, sauf pour les hôpitaux où il sera demandé 1 emplacement pour 6 lits créés, et pour les établissements

géronologiques où il sera demandé 1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

8. Modalités d'application :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

9. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
10. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.
11. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur le terrain avant division ou dans le périmètre loti.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Article UE 13 - Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. En UEb et UEc, Les constructeurs devront réaliser des espaces libres paysagers à dominante végétale, dont la surface minimale sera de 20 % par rapport à la surface de la parcelle.
En UEd, la surface minimale sera de 30%.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes pour assurer leur conservation.

Les espaces libres non couverts par les constructions, seront plantés à raison d'1 arbre par tranche même incomplète de 200 m² de terrain libre.

Toute opération d'une superficie supérieure à 5 000 m² devra comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins :

- 500 m² d'un seul tenant pour les opérations d'une superficie comprise entre 5 000 et 10 000 m².
- 1 000 m² d'un seul tenant pour les opérations d'une superficie supérieure à 10 000 m².

2. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m², qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur

surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VI du règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

Article UE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

1. Les valeurs du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) sont indiquées au plan pour chaque secteur selon le tableau ci-après :

SECTEURS	UEb	UEc	UEd
Valeurs du C.O.S.	80%	60%	20%

2. Le C.O.S. ne s'applique pas lorsque le projet ou une partie du projet constitue la mise aux normes minimales d'habitabilité d'une habitation préexistante (en cas d'absence et pour la création de toilettes, salle d'eau ou cuisine).
3. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être admis que la Surface Hors Œuvre Nette maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé au 1. ci-dessus, sous réserve que la S.H.O.N. de l'opération d'ensemble ou du lotissement, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti, n'excède pas ce pourcentage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).