



**plan local  
d'urbanisme**

# **BOIS GRENIER**

*Règlement écrit*

## **LIVRE III.**

### **ZONES CONSTRUCTIBLES (UE, UAR, UEP)**

# **LIVRE III :**

# **ZONES CONSTRUCTIBLES**



# SOMMAIRE

<b>TITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE ECONOMIQUE.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES.....</b>	<b>9</b>
CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UAR1.1	13
CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UAR4.2 .....	17
CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RESIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UAR6.1 .....	21
CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UAR8.1 .....	25
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE « UEP » .....</b>	<b>27</b>





**plan local  
d'urbanisme**

# **BOIS GRENIER**

*Règlement écrit*

**LIVRE III - TITRE 1.**

**ZONE URBAINE ECONOMIQUE (UE)**

# **TITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE ECONOMIQUE**





# CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ZONES ECONOMIQUES – UE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, d'hôtels et de résidences services et d'activités industrielles ou artisanales.

Cette zone s'inscrivant dans une armature commerciale métropolitaine dont la stratégie est d'assurer une offre équilibrée sur le territoire, le commerce de détail y est limité.

Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone UE des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. À cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.

## SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.

### ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

Le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.

L'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,

Le commerce de proximité nécessaire au fonctionnement de la zone,

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante ;
- soit une habitation dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants,

Des secteurs d'habitat sous réserve que le règlement ait précisé les conditions d'intégration à la zone.

## SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Non réglementée
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<i>Implantation sur rue</i>	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit: - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte pour les constructions autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	<i>Espace paysagers communs</i>	Bureaux / Commerce et activité de service : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m <sup>2</sup> , les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

## SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent



**plan local  
d'urbanisme**

# **BOIS GRENIER**

*Règlement écrit*

**LIVRE III - TITRE 2.**

**ZONE URBAINE MIXTE (UAR)**

## **TITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES**



## TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES D'APPUI ET VILLES RELAIS – UAR

Les villes d'appui et villes relais représentent des centralités animant la couronne rurale métropolitaine. Les villes d'appui se distinguent par leur connexion aux transports en commun et constituent ainsi des points de rabattement pour les villes relais et les villes et villages durables qui les entourent. Villes d'appui et villes relais accueillent globalement un niveau d'équipements, de commerces et de services de proximité satisfaisant. La qualité de leur cadre de vie contribue par ailleurs fortement à leur attractivité résidentielle. Les villes d'appui et villes relais présentent en outre des tissus urbains à dominante d'habitat assez contrastés : depuis les tissus villageois anciens, jusqu'à des formes intermédiaires plus contemporaines accueillant habitat groupé et collectif, en passant par de l'habitat ouvrier ou des tissus pavillonnaires de qualité variée. Cette offre existante peut répondre à un panel important d'attentes en matières d'habiter, à minimiser parfois au regard de la faible rotation du parc. Certaines villes d'appui et villes relais ont accueilli et accueillent encore aujourd'hui une large part du développement industriel et économique de la métropole, organisé principalement en parcs d'activités périphériques, même si quelques implantations historiques subsistent en milieu urbain.



# CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UAR1.1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la centralité communale caractérisée par une mixité fonctionnelle et une concentration d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés. L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

## ■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

### ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement urbain.



## SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum	<b>Habitation Commerce / Activités de service / Tertiaire.</b>	60 %
	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière</b>	Non réglementée
	<b>Autres activités des secteurs secondaires</b>	Non réglementée
Hauteur maximum	<b>Hauteur absolue</b>	Cf. plan des hauteurs
	<b>Hauteur façade</b>	Cf. plan des hauteurs
	<b>Hauteur relative</b>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		<p>Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.</p> <p>Toutefois, une implantation en retrait de 3 mètres maximum à compter de l'alignement ou de la limite en tenant lieu est autorisée pour rythmer les façades et réserver un espace paysager entre la façade et l'espace public sous réserve du respect des conditions suivantes : que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant et que l'accès depuis la voie ouverte à la circulation fasse l'objet d'un traitement architectural de nature à s'inscrire dans la continuité du front bâti si celui-ci existe.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure <math>\leq</math> à 4 mètres.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en retrait si le front bâti est constitué.</p>
	<b>Bande de constructibilité</b>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<b>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</b>	<p>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</p> <p>La construction doit jouxter les limites séparatives.</p> <p>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</p> <p>La construction est autorisée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jouxter la limite séparative sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.</li> <li>- s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (<math>L \geq H/2</math>).</li> </ul>
	<b>Implantation par rapport aux limites non latérales</b>	<p>La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (<math>L \geq H/2</math>).</p> <p>Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres :</p> <p>La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale.</p>

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.
<b>Espaces libres et plantations</b>	<i><b>Espaces de pleine terre végétalisés</b></i>	habitation/ autres activités du secteur tertiaire = 15% commerce / activités de service / autres activités du secteur secondaire = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	<i><b>Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,...)</b></i>	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m <sup>2</sup> , les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m <sup>2</sup> /logement
<b>Stationnement</b>		Cf. plan des stationnements

### ■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.



## **CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UAR4.2.1**

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

La diversification des fonctions de proximité, les capacités d'amélioration de l'habitat existant et de construction de nouveaux logements sont recherchées dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

### **■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

#### **ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Est autorisée l'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement urbain.

## SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum	<i>Habitation Commerce / Activités de service / Tertiaire.</i>	50 %
	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière</i>	Non réglementée
	<i>Autres activités des secteurs secondaires</i>	Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur relative</i>	Réglémentée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée soit : à l'alignement du front bâti constitué en s'alignant sur les constructions adjacentes existantes En l'absence de front bâti constitué ou de constructions adjacentes existantes ou si la configuration du terrain rend impossible l'alignement à ces constructions, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</i>	Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : La construction doit jouxter au moins une limite séparative. Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur $\geq 12$ mètres, la construction peut s'implanter en retrait des limites séparatives. Ce retrait est $\geq 3$ mètres. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ ).
	<i>Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales</i>	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	habitation/ autres activités du secteur tertiaire = 25% commerce / activités de service / autres activités du secteur secondaire = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
		équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	<i>Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,...)</i>	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m <sup>2</sup> , les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m <sup>2</sup> /logement
<b>Stationnement</b>		Cf. plan des stationnements

### ■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.



# CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RESIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UAR6.1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée et des constructions le plus souvent de faible hauteur et densité moyenne ou faible. Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble de type lotissement sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Le tissu urbain aéré, se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

## ■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

### ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Est autorisée l'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement urbain.



## SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum	<i>Habitation Commerce / Activités de service / Tertiaire.</i>	40 %
	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière</i>	Non réglementée
	<i>Autres activités des secteurs secondaires</i>	Non règlementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie ouverte à la circulation.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</i>	<p>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</p> <p>La construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.</p> <p>Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur <math>\leq 12</math> mètres, la construction peut jouxter une limite séparative.</p> <p>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</p> <p>La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (<math>L \geq H/2</math>).</p>
	<i>Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales</i>	<p>La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (<math>L \geq H/2</math>).</p> <p>Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative.</p> <p>Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.</p>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	habitation/ autres activités du secteur tertiaire = 25% commerce / activités de service / autres activités du secteur secondaire = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
		faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	<i>Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,...)</i>	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m <sup>2</sup> , les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m <sup>2</sup> /logement
<b>Stationnement</b>		Cf. plan des stationnements

### ■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.



## CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UAR8.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Les hameaux regroupent le plus souvent des constructions de densité faible de type maisons individuelles isolées mais aussi plus ponctuellement des maisons de ville de l'ère industrielle et un habitat rural de type ferme. L'urbanisation des hameaux s'organise le plus souvent de manière linéaire le long des voies de circulation entrecoupées parfois de terrains libres de constructions.

L'amélioration de l'habitat existant et de l'insertion paysagère est recherchée dans le respect des objectifs métropolitains de préservation de l'étalement urbain et des capacités des réseaux.

#### **ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

#### **ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Est autorisée l'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement urbain.

## SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum		30%
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ( $L \geq H/2$ ).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	habitation/ autres activités du secteur tertiaire = 30% commerce / activités de service / autres activités du secteur secondaire = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
Stationnement		Non réglementé

## SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.



**plan local  
d'urbanisme**

# **BOIS GRENIER**

*Règlement écrit*

**LIVRE III - TITRE 3.**

**ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS (UEP)**

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE « UEP »**





# CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A LA ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF «UEP»

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UEP est une zone urbaine mixte, affectée principalement à l'accueil des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.

### ■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

#### ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif

Les extensions ou annexes des constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif

Les changements de destination des constructions conformes au caractère de la zone défini ci-dessus

Les constructions et installations nécessaires à l'habitat des gens du voyage sous réserve de l'inscription préalable d'un emplacement réservé.

## ■ SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Cf plan des hauteurs
	<i>Hauteur relative</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les constructions et installations doivent soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée. Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Tout point d'une construction doit être à une distance du point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Les constructions devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	Non réglementés
Stationnement		Le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement du projet sont assurés.

## ■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.