

Département de la Loire-Atlantique

Commune de **Pont-Château**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Pièce n°3 : Règlement**



<b>PLU</b>	<b>Prescrit</b>	<b>Arrêté</b>	<b>Approuvé</b>
Élaboration du POS			8/08/1980
Révision n°1			1/02/1994
Révision n°2 / élaboration du PLU	25/02/2002	26/10/2005	22/05/2006
Modification n°1			03/06/2010
Modification n°2	19/04/2011		29/09/2011
Modification n°3	19/04/2011		29/09/2011
Modification simplifiée n°4			19/02/2013
Modification simplifiée n°5			18/02/2014
DP n°1			23/10/2014
Modification simplifiée n°6	15/10/2014		16/12/2014
Modification n°7	30/01/2015		23/06/2015
Modification n°8	15/06/2015		15/09/2015
Modification simplifiée n°9	01/06/2016		20/09/2016
Modification n°10	18/02/2019		
Modification simplifiée n°11	03/05/2019		17/09/2019
Modification simplifiée n°12	11/09/2019		10/12/2019

## Sommaire

<b>Titre 1 : Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
Article 1 – Champ d’application territorial du plan .....	4
Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols .....	4
Article 3 – Division du territoire en zones .....	5
Article 4 – Adaptations mineures.....	5
Article 5 – Définitions .....	6
Article 6 – Densité.....	6
Article 7 – Bâtiments sinistrés .....	6
Article 8 - Installations et travaux divers .....	6
Article 9 – Ouvrages techniques spécifiques.....	7
Article 10 – Principe de réciprocité.....	7
Article 11 – Vestiges archéologiques .....	8
Article 12 – Espaces boisés classés .....	8
Article 13 – Rappel de procédure.....	9
<b>Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....</b>	<b>10</b>
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d’habitat.....	11
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d’équipements publics ou privés d’intérêt publics ou collectifs : UI.....	22
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique ..	28
<b>Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser .....</b>	<b>34</b>
Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur 1AUb .....	36
Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur AUe .....	45
Chapitre 3 : Règles applicables aux secteurs 2AUb et 2 AUe.....	52
<b>Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole .....</b>	<b>59</b>
<b>Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle.....</b>	<b>68</b>
<b>Titre 6 : Liste des emplacements réservés.....</b>	<b>79</b>
Liste des emplacements réservés .....	80

## **Titre 1 : Dispositions générales**

## **Article 1 – Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Pontchâteau.

## **Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

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

- 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",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- 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,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
- les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
- 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,
- 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,

- c) 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 :
- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (le permis de démolir est instauré uniquement en **secteurs Ua, Ub1** et dans le périmètre de protection des monuments historiques).

### **Article 3 – Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **a) La zone urbaine dite "zone U"**

Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **b) La zone à urbaniser dite "zone AU"**

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

#### **c) La zone agricole dite "zone A"**

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

#### **d) La zone naturelle et forestière dite "zone N"**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### **Article 4 – Adaptations mineures**

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peut être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **Article 5 – Définitions**

### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### **Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)**

- Voies : 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 élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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

## **Article 6 – Densité**

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

## **Article 7 – Bâtiments sinistrés**

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

## **Article 8 - Installations et travaux divers**

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public (y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991),

b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (dont les garages collectifs de caravanes),

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

## **Article 9 – Ouvrages techniques spécifiques**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'intérêt public ou collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

## **Article 10 – Principe de réciprocité**

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »*

## Article 11 – Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles  
Direction des Antiquités Historiques  
1 rue Stanislas Baudry  
44035 NANTES cedex 01

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> §: « 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 qu'après accomplissement 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 ».
- 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".
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

## Article 12 – Espaces boisés classés

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.



**Article 13 – Rappel de procédure**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'urbanisme) ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans les secteurs Ua et Ub1 du PLU et dans les périmètres de protection des monuments historiques.
4. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à R. 443-16 du Code de l'urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.
5. En application des dispositions de l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme, certains travaux sont exemptés du permis de construire, mais sont soumis à une procédure de déclaration préalable, c'est notamment le cas des piscines non couvertes.

**Titre 2 : Dispositions applicables à la zone  
urbaine**

## Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat

La **zone urbaine à vocation d'habitat** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.  
Ce secteur comprend un sous-secteur Ua<sub>1C</sub>, correspondant au périmètre de l'îlot des centraux situé à proximité immédiate de la gare
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.  
Ce secteur comprend un sous-secteur Ub1 où les constructions d'immeubles collectifs de niveau R+2 sont autorisées.
- Le **secteur Uh** est un secteur urbain à caractère de village destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

### **Zone inondable**

Une partie des terrains sont également concernée par le risque inondation (indiquée par une trame sur le plan de zonage). Cela induit des prescriptions particulières en matière de constructions.

### **Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) L'édification de constructions destinées aux activités agricoles, artisanales, industrielles qui seraient incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- 2) Les installations et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane à l'exception de ceux liés à une activité en place d'entretien de ces véhicules (garage, carrosserie, ...)
  - affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- 3) L'ouverture de carrières,
- 4) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable,
- 5) La création de dépôts incompatibles avec la vocation du secteur concerné,
- 6) Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes ou d'habitations mobiles sur un terrain non construit

**Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 1) Les constructions abritant des activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...) et que les dispositions soient prises pour éviter les nuisances.
- 2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elle corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 3) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 4) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 5) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 6) L'extension de bâtiments d'activités autres que commerciales ou de services dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :
  - Une extension maximale de 50 m<sup>2</sup> au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m<sup>2</sup>
  - Une extension maximale de 30% dans la limite de 200 m<sup>2</sup> au sol pour des bâtiments de plus de 150 m<sup>2</sup>. d'emprise au sol

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

- 7) Les constructions et installations nécessaire aux équipements et infrastructures publics ou collectifs et les infrastructures publiques sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent.
- 8) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

**De plus, en secteur Ua et Ub1 :**

Les démolitions de bâti sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

**Secteur inondable**

Dans le secteur inondable identifié par une trame sur le plan de zonage, les constructions autorisées et leurs extensions, la reconstruction après sinistre doivent être implanté avec un seuil d'implantation de plancher établit à une hauteur minimale de 3,20 m NGF.

## **Article U 3 - Voiries et accès**

### **1 - Accès**

Les accès à la RN 165 sont interdits.

La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

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.

### **2 - Voirie**

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur et avoir une largeur minimale :

- de 7,5 m de plate forme pour les voies avec double sens de circulation et de 3.5m pour les voies à sens unique ou les impasses **en secteur Ua**
- de 7,5 m de plate forme pour les voies avec double sens de circulation et de 4,5 m pour les voies à sens unique ou les impasses **en secteur Ub et Uh**.

Dans le cadre d'aménagement particulier (ex : aménagement de sécurité) ou en cas d'impossibilité technique liée à l'urbanisation existante (construction à l'alignement en centre ancien limitant les emprises de voirie), la largeur de plate forme pourra être réduite à 3,5m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **Article U 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Alimentation en eau**

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

### **2 - Assainissement eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'assainissement non collectif, la construction devra être implantée en fonction de la topographie de manière à faciliter la réalisation de cet assainissement. Une adaptation mineure à l'application stricte des articles U6 et U7 peut être obtenue.

Dans les secteurs devant être raccordés au réseau d'assainissement collectif, le système d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être raccordée au réseau collectif une fois celui-ci réalisé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### **4 - Réseaux électriques et de télécommunication.**

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dans les zones Ua, Ub et dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

### **Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une surface suffisante pour permettre de recevoir un système d'assainissement non collectif qui prenne en compte les différentes contraintes techniques et physiques.

### **Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage.
- 2) En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.
- 3) Le nu des façades des constructions doit être édifié dans les conditions suivantes :
  - **En secteur Ua** ; à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

- En **secteurs Ub et Uh** : le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.
  - Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
  - Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
  - En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension concernant une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.
  - Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant notamment en secteur Ua.
  - Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions.
  - Lorsque le projet intéresse une parcelle de plus de 15m de front sur voie, à condition que les ailes en retour rejoignent l'alignement.
- 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
- 5) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- 6) Pour les immeubles collectifs ou lorsque le terrain d'assiette du projet supporte plus de 2 logements en individuel ou en collectif, un local ou une plate forme destiné à accueillir les collecteurs de déchets et les conteneurs poubelles et de tri sélectif sera implanté sur domaine privé en bordure de voie de manière à faciliter la collecte des déchets.

**Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1) Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3m en zone Ua ou à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m en zone Ub et Uh,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

2) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

**Article U 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est définie comme suit :

- Non défini en secteur Ua
- 0,40 en secteurs Ub, Ub1 et Uh

Il n'est pas défini pour les équipements d'intérêt public ou collectif.

**Article U 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

Attique : dernier étage d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres

1) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder :

- En secteur Ua : le nombre de niveaux ne pourra excéder R+2+ combles ou R+2+ Attique avec une hauteur maximale de 11,16 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
- En secteur Ub : R+1 avec la possibilité d'aménagement des combles ou R+1+ Attique avec une hauteur maximale de 6,2m à l'égout de toiture
- En secteur Ub1 : R+2 avec la possibilité d'aménagement des combles ou R+2+ Attique avec une hauteur maximale de 9,3 m à l'égout de toiture pour les immeubles de logements collectifs, et R+1+combles ou R+1+Attique pour les habitations individuelles avec une hauteur maximale de 6,2m à l'égout de toiture



- En secteur Uh : Rez de chaussée avec la possibilité d'aménagement des combles ou Rez-de-chaussée + Attique avec une hauteur maximale de 4,2m à l'égout de toiture. La hauteur maximale peut être de 5,75 m à l'égout de toiture dans le cas d'alignement de la construction sur les constructions limitrophes.
- 2) La hauteur des constructions ne comprenant pas de logement ne peut excéder :
- En secteur Ua, Ub1: 12 m à l'égout du toit.
  - En secteur Ub, Uh : 10 m à l'égout de toit
- 3) Pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 4) La hauteur maximale des annexes et dépendances ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 5) La hauteur des constructions à usage d'habitation implantées chemin des Centrais, dans les secteurs identifiés en zone inondables, est limité au niveau R+1 avec combles aménageables et une hauteur maximale de 6,2m à l'égout de toiture.
- 6) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessités techniques impératives telles que des ouvrages techniques, de superstructure.
- 7) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

## **Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### ***1 - Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances, les vérandas, ... autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La construction d'annexes et dépendances réalisée avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

### ***2 - Façades et pignons***

La façade principale des immeubles collectifs devra être parallèle à la voie principale sauf impossibilité liée à la géométrie de la parcelle.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts sauf pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Les percements seront de préférence plus hauts que larges, pour les habitations.

### ***3-Toitures***

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir des versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise naturelle en secteurs Ua et Ub, des matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise peuvent être autorisés en secteur Uh.

- Des toitures différentes d'aspect ou de pente peuvent être autorisées :
  - pour les constructions présentant une architecture distincte du bâti régional et justifiant d'une architecture innovante.
  - pour les constructions réalisées en toiture végétalisée après étude du site et de son environnement.
  - pour les immeubles collectifs.
  - pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public dans un but d'intérêt général dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.
  - les toitures à la « Mansard » sont autorisées. Les ouvertures de fenêtre seront implantées perpendiculairement au plancher de la construction. L'utilisation de bardage zinc de teinte similaire à l'ardoise pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Pour les maisons d'habitations, des toitures terrasses sont autorisées, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> (par habitation).
- Les habitations situées dans la vallée du Brivet pourront avoir des pentes différentes si le projet s'intègre dans l'environnement et dans le site.
- Les ouvertures en toiture sont admises : les lucarnes, les chiens assis, les châssis de toit sous réserve d'être intégrés à la toiture
- Les croupes sont autorisées dans la mesure où le projet s'intègre à l'environnement.
- Les toitures des garages, annexes et dépendances, avancées et ajouts de construction devront avoir une pente de 15 ° minimum. Ils devront être réalisés avec des matériaux d'aspect identique au bâtiment principal.
- Les bâtiments d'une largeur supérieure à 4 mètres devront avoir une toiture à deux pentes.
- Les vérandas et les préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents.
- L'utilisation de tôle ondulée pour les annexes et les dépendances est interdite.
- Dans le cas d'extension, de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- La pose de bardage en ardoise est autorisée seulement sur les pointes de pignons.
- La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

#### **4 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires ou doivent respecter les conditions suivantes :

##### *Règles générales :*

La hauteur maximale des clôtures est définie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Dans les secteurs répertoriés en zone inondable, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver la circulation des eaux.

### 1) Clôtures sur voies publiques et privées

#### ↳ Les haies.

La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.50m. Elle pourra être doublée d'un grillage.

#### ↳ Les murs.

La hauteur des murs est limitée à 1 mètre. Ils seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions. Ce mur pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif de claires-voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,5 mètres. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux au portail. En secteur Ua, une hauteur supérieure à 1m pour le mur peut être autorisée afin d'assurer la continuité du bâti implanté en limite d'alignement. Elles ne devront pas excéder la hauteur à l'égout des façades limitrophes à la parcelle.

#### ↳ Les grillages

La hauteur du grillage est limitée à 1.50 m .Il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, le tout ne devant pas excéder 1.50 m.

### 2) Les clôtures séparatives ou mitoyennes.

#### ↳ Les haies.

La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 2m. Elle pourra être doublée d'un grillage.

#### ↳ Les murs.

La hauteur des murs est limitée à 2 mètres. Ils seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions. Ce mur pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif de claires-voies, de lisses ou brandes. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

#### ↳ Les grillages

La hauteur du grillage est limitée à 2 mètres .Il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur. le tout ne devant pas excéder 2m.

### ↳ Les clôtures « sèches »

Les clôtures sèches sont des clôtures constituées d'éléments artificiels, non vivants formant un écran opaque ou non. Les claustras bois, bambous, brandes et autres sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

- 3) Les clôtures composées d'éléments en plaque béton à l'exception des bordures en ciment définies ci-dessus sont interdites. Toutefois, il pourra être autorisé une clôture en béton imitation bois après étude du projet dans son environnement.

## Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Est imposé un minimum de :

**En secteur Ua**            1 place par logement individuel sur la parcelle  
                                  1,5 place par logement en collectif

**En secteur Ub et Uh** 2 places par logement individuel sur la parcelle  
                                  1,75 place par logement en collectif

Pour les logements sociaux : 1 place par logement

Pour les résidences pour personnes âgées indépendantes : 1 place pour 3 logements

En sous-secteur Ua<sub>IC</sub> 1 place par logement individuel ou collectif  
                                  0.5 place par logement social

**En tout secteur sauf Ua<sub>IC</sub>**

lorsque le secteur concerné le permet,

Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m<sup>2</sup> 1 place par fraction de 75 m<sup>2</sup> en Ua et 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup> en Ub et Uh
- au-dessus de 150 m<sup>2</sup> & jusqu'à 500 m<sup>2</sup> 5 places pour 100 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 500 m<sup>2</sup> 1 places pour 10 m<sup>2</sup>

Autres commerces

- Une place par fraction de 75 m<sup>2</sup> de surface de vente en zone Ua et une place par fraction de 75 m<sup>2</sup> de surface de vente en zones Ub et Uh jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Une place par fraction de 75 m<sup>2</sup> de surface de vente au dessus de 500 m<sup>2</sup>

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

1 place par fraction de 80 m<sup>2</sup> jusqu'à 480 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
1 place par fraction de 100 m<sup>2</sup> au-delà de 480 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les places de stationnement devront être en nombre suffisant pour couvrir les besoins de l'activité.

Établissements divers

Hôtels	1 place par chambre
Restaurants, cafés	1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle
Hôtels restaurants	la norme la plus contraignante
Cliniques, foyers	1 place pour 2 lits
Salles de sport ou spectacle	1 place pour 2 personnes,
Établissements d'enseignement	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas au sous-secteur UA ic où il n'est pas imposé la création de place de stationnement pour les destinations autres que logements. Toutefois, le maître d'ouvrage peut en aménager en respectant les normes de réalisation imposées ci-dessus.

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

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservés et entretenus
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

## **Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'équipements publics ou privés d'intérêt publics ou collectifs : UI**

La zone urbaine à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Le secteur UI est destiné à accueillir les équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, de loisirs, service publics, associatifs, établissement public de santé, ...

Un sous-secteur UIc est plus particulièrement destiné à accueillir des équipements présentant un intérêt public ou collectif à vocation d'enseignement ainsi que l'ensemble des aménagements qui leur sont associés.

Le sous-secteur UIs est destiné également à accueillir des équipements dans le domaine de la santé et notamment les activités de services qui accueillent une clientèle.

### **Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article UI 2.

### **Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 1) Les constructions ou installations nécessaires aux activités collectives pratiquées dans le secteur (sports, loisirs, ...), les équipements et établissement publics ou privés d'intérêt public ou collectifs.
- 2) Les logements temporaires et annexes à destination des stagiaires et scolaires en lien direct avec l'activité culturelle ou sportive pratiquée sur le terrain d'assiette du projet.
- 3) Les rénovations et extensions des habitations existantes.
- 4) Les constructions d'annexes aux habitations existantes (garages, piscines, abri de jardin...).
- 5) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie, à la réalisation de plan d'eau de loisirs dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 6) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

#### **De plus, en dehors du sous-secteur UIc :**

- Les logements de fonction liés aux activités du secteur sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment abritant l'équipement.

#### **De plus, en sous-secteur UIc :**

- Les logements de fonction sous réserve d'être liés aux activités du secteur.

En sous-secteur Uls : les équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif et les constructions ou installations nécessaires aux activités de services qui accueillent d'une clientèle dans le domaine de la santé.

### **Article UI 3 - Voiries et accès**

#### ***1 - Accès***

Les accès individuels directs à la RN 165, à la RD 33a et 33 (à l'Ouest de la RD 33a) sont interdits.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

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.

#### ***2 - Voirie***

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur. La largeur minimum des voies (plate-forme) est de 3,8 m.

#### **De plus, en dehors du sous-secteur Ulc :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **De plus, en sous-secteur Ulc :**

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics ou d'intérêt général de faire aisément demi-tour.

### **Article UI 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***1 - Alimentation en eau***

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

#### ***2 - Assainissement eaux usées***

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations

souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### **4 - Réseaux électriques et de télécommunication.**

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

## **Article UI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques**

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage
- 2) Toute construction située dans la bande des 100m par rapport à l'axe de la RN 165 est interdite à l'exception de celles autorisées à l'Article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- 3) En dehors du sous-secteur Ulc, toute construction nouvelle devra respecter les éventuelles marges de recul indiquées au plan graphique avec un minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies.
- 4) En sous-secteur Ulc, toute construction nouvelle devra respecter les éventuelles marges de recul indiquées au plan graphique.
- 5) Toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2 m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt publics ;

- 6) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.



- 7) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. En dehors du sous-secteur Ulc**

Tout point de la construction doit être implanté :

- soit à une distance du point le plus proche de cette limite au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m
- soit en limite.

### **7.2. En sous-secteur Ulc**

- 1) Tout point de la construction doit être implanté à 3 m des limites séparatives.
- 2) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.
- 3) Les logements de fonction autorisés ne sont pas soumis à ces dispositions.

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

En dehors du sous-secteur Ulc, une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

En sous-secteur Ulc, il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article UI 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

## **Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### ***1 - Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

**Article UI 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

1) Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m.

2) Il est demandé :

Construction à usage de logement de fonction : un garage ou place de stationnement par logement.

Etablissements divers:

- Salle de spectacle, de réunion, de sports : 1 place pour 3 personnes,
- Stade, terrain de sports parc de loisirs : 1 place pour 3 personnes
- Terrains de camping -caravanes : 1 place par emplacement
- Cliniques ; foyers, maisons de repos : 1 place pour 2 lits
- services accueillant de la clientèle : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

De plus, en sous-secteur UIc et en sous-secteur UIs

Comme le permet l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à l'ensemble du projet.

Les projets permettant la mutualisation des stationnements seront assujettis à des quotas moins importants, appréciés en fonction du niveau de foisonnement.

3) Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

4) Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

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

1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2) Les haies repérées au titre du 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés et entretenus

3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.

4) En dehors du sous-secteur UIc, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques

ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

5) En dehors du sous-secteur U1c, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

6) En sous-secteur U1c, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être paysagés et végétalisés.

7) En sous-secteur U1c, les aires de stationnement doivent être paysagées et végétalisées.

## **Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique**

La **zone urbaine à vocation économique** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend un secteur :

- Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.
- Le **secteur Uec** est destiné spécifiquement aux activités de commerces et services

### **Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article Ue 2.

### **Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 1) Toute construction à usage d'activité industrielle, artisanale, de services, dont l'implantation à l'intérieur de quartiers d'habitations n'est pas souhaitable, est autorisée.
- 2) Les activités commerciales sous réserve d'être liée aux activités d'hôtellerie et de restauration ou d'être directement rattaché à une activité artisanale ou industrielle existante (ex : hall d'exposition, ...).
- 3) Les constructions d'équipements d'infrastructures ou installations d'intérêt public ou collectif.
- 4) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations.
- 5) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 6) Les logements de fonction liés et indispensables au fonctionnement de l'activité sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et que la surface de plancher soient inférieures à 100 m<sup>2</sup>.
- 7) les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 véhicules et plus ; les garages collectifs de caravanes dès lors qu'ils ne sont pas liés à une activité économique;
- 8) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

**En secteur Uec** : les activités sous réserve qu'il s'agisse de commerces ou services.

## **Article Ue 3 - Voiries et accès**

### ***1 - Accès***

Les accès individuels directs à la RN 165 et à la RD 16 (à l'Est de la RN 165) sont interdits.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

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.

### ***2 - Voirie***

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur. La largeur minimale conseillée est :

- de 6m pour la chaussée
- de 9m pour la plate forme.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **Article Ue 4 - Desserte par les réseaux**

### ***1 - Alimentation en eau***

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

### ***2 - Assainissement eaux usées***

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

### ***Eaux résiduaires industrielles***

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### ***3 - Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

#### **4 - Réseaux électriques et de télécommunication.**

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, sauf cas d'impossibilité technique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

### **Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage.
- 2) Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions suivantes :
  - RN 165 : 50 m dans le secteur Ue de l'Abbaye ayant fait l'objet d'un projet urbain en application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme
  - Autres voies : 15 m

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être implantée au-delà d'une distance de 2m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions autorisées dans le cadre d'application du L. 111-1-4,
  - aux constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public,
  - aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif
  - aux réseaux d'intérêt publics.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.  
En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.
  - 4) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cependant, l'implantation en limite séparative peut être autorisée sous réserve d'un mur coupe-feu adapté à l'activité et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Une distance de 4 m est imposée entre bâtiments non contigus.

**Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur maximale des constructions ne **peut excéder 12m** à l'égout toutefois cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur des constructions à usage de bureaux ne doit pas excéder 6m à l'égout de la toiture.

**Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*****1 - Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

***2 - Les clôtures***

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m. En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un panneau lisse d'une hauteur de 0.25m, surmonté d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

### **3 - Annexes et dépendances**

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. L'utilisation de matériaux de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ...est interdite.

#### **Article Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les normes à respecter sont les suivantes :

Construction à usage de logements de fonction

2 places par logement

Construction à usage de bureaux et services

1 place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- entre 151 & 500 m<sup>2</sup> : 5 places pour 100 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 500 m<sup>2</sup> : 1 places pour 10 m<sup>2</sup>

Autres commerces

- 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 500 m<sup>2</sup>.
- 1 place par fraction de 75m<sup>2</sup> de surface de vente au dessus de 500 m<sup>2</sup>.
- 1 place de stationnement pour 2 employés

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

1 place par fraction de 80 m<sup>2</sup> jusqu'à 480 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
1 place par fraction de 100 m<sup>2</sup> au-delà de 480 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les places de stationnement devront être en nombre suffisant pour couvrir les besoins de l'activité.

Établissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.



Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

### **Article Ue 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

- 1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservés et entretenus.
- 3) Les terrains situés dans la marge de recul de 50m par rapport à l'axe de la RN 165 ayant fait l'objet d'un projet urbain en application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme devront être traité en espaces verts aménagés.
- 4) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.
- 5) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- 6) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- 7) Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

**Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à  
urbaniser**

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Lorsque les voies publiques 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, le schéma d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le schéma d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal notamment du point de vue des équipements publics.

- Le secteur 1AUb, à dominante d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- Le secteur 1AUe, à vocation d'activité dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- Les secteurs 2AUb et 2 AUe définis comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du PLU.

Les règles du secteur 1AUb sont écrites dans le chapitre 1

Les règles du secteur 1AUe sont écrites dans le chapitre 2

Les règles des secteurs 2AUb et 2AUe sont écrites dans le chapitre 3

## Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur 1Aub

### Article 1Aub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement.
- 2) L'édification de constructions destinées aux activités agricoles, artisanales, industrielles qui seraient incompatibles avec l'habitat.
- 3) L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat.
- 4) Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - a - les parcs d'attraction,
  - b - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane,
  - c - affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- 5) L'ouverture de carrières,
- 6) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable,
- 7) L'édification de constructions d'activités industrielles ou artisanales, la création de dépôts incompatibles avec la vocation du secteur concerné.
- 8) Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 9) La création de dépôts incompatibles avec la vocation du secteur concerné,

### Article 1Aub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Toute occupation ou utilisation du sol sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement.
- 2) L'extension des constructions existantes ainsi que les dépendances et annexes qui y sont liées sous réserve qu'elles soit situées sur l'unité foncière abritant la construction principale.
- 3) Le changement de destination de bâtiment sous réserve qu'il n'abrite pas d'activité incompatible avec l'habitat et que cela soit compatible avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement
- 4) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 5) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 6) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 7) Les constructions à usage d'équipements publics, d'infrastructure et de superstructure dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

- 8) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

### **Article 1Aub 3 - Voiries et accès**

#### ***1 – Accès***

La création d'accès directs à la RN 165 est interdite.

La création d'accès individuel aux RD est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

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. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

#### ***2 – Voirie***

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur et avoir une largeur minimale de 7,5 m de plate forme pour les voies avec double sens de circulation et de 4,5 m pour les voies à sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Les plans d'aménagement de chaque opération, respectant les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement, doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie de l'opération.

### **Article 1Aub 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***1 - Alimentation en eau***

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

#### ***2 - Assainissement eaux usées***

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement,

ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non collectif, la construction devra être implantée en fonction de la topographie de manière à faciliter la réalisation de cet assainissement. Une adaptation mineure à l'application stricte des articles U6 et U7 peut être obtenue.

Dans les secteurs devant être raccordés au réseau d'assainissement collectif, le système d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être raccordée au réseau collectif une fois celui-ci réalisé.

### ***3 - Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### ***4 - Réseaux électriques et de télécommunication.***

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

## **Article 1Aub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une surface suffisante pour permettre de recevoir un système d'assainissement non collectif qui prenne en compte les différentes contraintes techniques et physiques.

## **Article 1Aub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage
- 2) Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions avec un recul inférieur par rapport à l'alignement de ces voies peut être autorisée si cela s'inscrit dans le cadre d'un projet urbain cohérent.

Dans ce cas, les garages ne pourront être implantés à une distance inférieure à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt publics ;
  - à un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif
  - à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
  - En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles toutefois l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.
  - Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
- 4) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- 5) Pour les immeubles collectifs ou lorsque le terrain d'assiette du projet supporte plus de 2 logements en individuel ou en collectif, un local ou une plate forme destiné à accueillir les collecteurs de déchets et les conteneurs poubelles et de tri sélectif sera implanté sur domaine privé en bordure de voie de manière à faciliter la collecte des déchets.

#### **Article 1Aub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Les constructions doivent être édifiées :
  - soit d'une limite à l'autre,
  - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
  - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- 2) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Article 1Aub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

#### **Article 1Aub 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale est fixée à 0,4.

Elle n'est pas définie pour les équipements d'intérêt public ou collectif.

**Article 1Aub 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres.

- 1) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder (R+1) et la possibilité d'aménagement des combles pour les logements individuels avec une hauteur maximale de 6,2m à l'égout de toiture ou une hauteur maximale de (R+2+combles) avec un maximum de 9,3 m à l'égout de toiture pour les immeubles de logements collectifs,
- 2) La hauteur des constructions ne comprenant pas de logement ne peut excéder 10 m à l'égout du toit.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques, de superstructure.
- 4) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, d'infrastructure ou de superstructure et en cas de nécessité technique impérative.
- 6) La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 4 m à l'égout de toiture.

**Article 1Aub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*****1- Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances, les vérandas, autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La construction d'annexes et dépendances réalisée avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

***2 - Façades et pignons***

La façade principale des immeubles collectifs devra être parallèle à la voie principale sauf impossibilité liée à la géométrie de la parcelle.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts sauf pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Les percements seront de préférence plus hauts que larges, pour les habitations.

***3 - Toitures***

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir des versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles peuvent être réalisées en ardoise naturelle ou avec des matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Des toitures différentes d'aspect ou de pente peuvent être autorisées :



- pour les constructions présentant une architecture distincte du bâti régional et justifiant d'une architecture innovante
- pour les constructions réalisées en toiture végétalisée après étude du site et de son environnement.
- pour les immeubles collectifs
- pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public dans un but d'intérêt général dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.
- les toitures à la « Mansard » sont autorisées. Les ouvertures de fenêtre seront implantées perpendiculairement au plancher de la construction. L'utilisation de bardage zinc de teinte similaire à l'ardoise pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les maisons d'habitations, des toitures terrasses sont autorisées, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> (par habitation).

- Les habitations situées dans la vallée du Brivet pourront avoir des pentes différentes si le projet s'intègre dans l'environnement et dans le site.
- Les ouvertures en toiture sont admises : les lucarnes, les chiens assis, les châssis de toit sous réserve d'être intégrés à la toiture
- Les croupes sont autorisées dans la mesure où le projet s'intègre à l'environnement.
- Les toitures des garages, annexes et dépendances, avancées et ajouts de construction devront avoir une pente de 15° minimum. Ils devront être réalisés avec des matériaux d'aspect identique au bâtiment principal.
- Les bâtiments d'une largeur supérieure à 4 mètres devront avoir une toiture à deux pentes.
- Les vérandas et les préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents.
- L'utilisation de tôle ondulée pour les annexes et les dépendances est interdite.
- Dans le cas d'extension, de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- La pose de bardage en ardoise est autorisée seulement sur les pointes de pignons.
- La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

#### **4 – Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires ou doivent respecter les conditions suivantes :

##### *Règles générales :*

La hauteur maximale des clôtures est définie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Dans les secteurs répertoriés en zone inondable, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver la circulation des eaux.

En limite de voirie, les clôtures devront s'appuyer sur fondation hors sol ou bordure en béton d'une hauteur maximale de 10 cm au dessus du sol naturel.

## 1) Clôtures sur voies publiques et privées

### ↳ Les haies.

La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.50 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.

### ↳ Les murs.

La hauteur des murs est limitée à 1 mètre. Ils seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions. Ce mur pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif de claires-voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,5 mètres. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux au portail.

### ↳ Les grillages

La hauteur du grillage est limitée à 1.50 m .Il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, le tout ne devant pas excéder 1.50 m.

## 2) Les clôtures séparatives ou mitoyennes.

### ↳ Les haies.

La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 2m. Elle pourra être doublée d'un grillage.

### ↳ Les murs.

La hauteur des murs est limitée à 2 mètres. Ils seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions. Ce mur pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif de claires-voies, de lisses ou brandes. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

### ↳ Les grillages

La hauteur du grillage est limitée à 2 mètres .Il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur. le tout ne devant pas excéder 2m.

### ↳ Les clôtures « sèches »

Les clôtures sèches sont des clôtures constituées d'éléments artificiels, non vivants formant un écran opaque ou non. Les claustras bois, bambous, brandes et autres sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

- 3) Les clôtures composées d'éléments en plaque béton à l'exception des bordures en ciment définies ci-dessus sont interdites. Toutefois, il pourra être autorisée une clôture en béton imitation bois après étude du projet dans son environnement.

## Article 1 AUB 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

- 1) Sont imposées pour les logements un minimum de :

- 2 places par logement individuel sur la parcelle
- 1,75 place par logement en collectif
- Pour les logements sociaux : 1 place par logement

- 2) Sont imposés pour les autres types d'occupation :

Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m<sup>2</sup> 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 150 m<sup>2</sup> & jusqu'à 500 m<sup>2</sup> 5 places pour 100 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 500 m<sup>2</sup> 1 place pour 10 m<sup>2</sup>

## Autres commerces

- Une place par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Une place par fraction de 75 m<sup>2</sup> de surface de vente au dessus

## Établissements divers

Hôtels 1 place par chambre

Restaurants, cafés 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle

Hôtels restaurants la norme la plus contraignante

Cliniques, foyers 1 place pour 2 lits chambres

Salles de sport ou spectacle 1 place pour 2 personnes, x m<sup>2</sup> de surfaces construites

Établissements d'enseignement 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public dans la mesure où, dans un rayon de 300m, la collectivité dispose d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé de la collectivité.

**Article 1Aub 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservés et entretenus.
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4) Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

## Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur AUe

Le secteur 1AUe est destiné à l'accueil d'activités économiques. Son aménagement doit être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble (permis d'aménager, ZAC, ...) et doit respecter, le cas échéant, les Orientations d'Aménagement définies.

Il comprend un sous-secteur 1AUez identifiant le secteur d'extension de la zone de l'Abbaye concernée par le projet de ZAC « Parc d'Activités de l'Abbaye ».

### Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 1AUe 2.

### Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Toute construction à usage d'activité industrielle, artisanale, de services, dont l'implantation à l'intérieur de quartiers d'habitations n'est pas souhaitable, est autorisée sous réserve qu'elles soient compatibles avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement.

**En secteur 1AUez, les constructions et installations doivent s'inscrire dans le cadre de l'aménagement réalisé au travers de la ZAC « Parc d'activités de l'Abbaye ».**

- 2) Les activités commerciales sous réserve d'être liée aux activités d'hôtellerie et de restauration ou d'être directement rattaché à une activité artisanale ou industrielle existante (ex : hall d'exposition, ...)
- 3) Les constructions infrastructures ou installations d'intérêt public ou collectif.
- 4) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations
- 5) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 6) Les logements de fonction liés et indispensables au fonctionnement de l'activité sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et que la surface de plancher soit inférieure à 50 m<sup>2</sup> et que le bâtiment dans lequel il s'intègre ait une surface minimale de 100 m<sup>2</sup> à usage d'activités.
- 7) En secteur 1AUez, la construction d'un logement de fonction et ses dépendances pour assurer le gardiennage de l'ensemble de la zone de l'Abbaye
- 8) les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 véhicules et plus ;
- 9) les ouvrages, installations et constructions liés et nécessaires à la production d'énergies renouvelables
- 10) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

## **Article 1AUe 3 - Voiries et accès**

### ***1 - Accès***

Les accès directs à la RN 165 sont interdits.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

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.

### ***2 - Voirie***

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur. La largeur minimale sera :

- de 6m pour les voies à double sens
- de 4 m pour les voies en sens unique.

Toutefois des adaptations à la règle précédente pourront être appliquées au regard des caractéristiques des projets et de la ou des dessertes en voiries possible.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **Article 1AUe 4 - Desserte par les réseaux**

### ***1 - Alimentation en eau***

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

### ***2 - Assainissement eaux usées***

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

### ***Eaux résiduaires industrielles***

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

Une gestion durable des eaux pluviales est préconisée au travers par exemple de la mise en place de cuves de rétention, d'aménagement d'aires de stationnement perméables.

### **4 - Réseaux électriques et de télécommunication.**

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

### **Article 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage et les conditions suivantes :
  - Par rapport à la RN 165, en secteur 1 AUez en application du L.111-1-4 du code de l'urbanisme : une marge de recul de 50 m au minimum par rapport à l'axe de la voie pour l'implantation des constructions.

A L'intérieur de cette marge, il devra être respecté les dispositions suivantes :

- Jusqu'à 35 m par rapport à l'axe : seul un traitement paysager de cet espace est autorisé
- De 35 à 50 m par rapport à l'axe : les stationnements pourront être aménagés sous réserve de s'intégrer dans un aménagement paysager permettant de les intégrer. Toute autre installation (stockage, dépôts, ...) est interdite.

Pour les bâtiments implantés sur les parcelles situées le long de la RN 165, la façade donnant sur cette voie devra obligatoirement être implantée, partiellement ou en totalité, à 50 m de l'axe de la RN 165. Cette disposition s'applique à la construction du bâtiment principal mais n'est pas imposée pour les extensions de ce bâtiment et pour les bâtiments qui pourraient être construits ultérieurement sur la même unité foncière.

- Par rapport à la RD 965, en secteur 1AUe : une marge de recul de 25 m au minimum par rapport à l'axe de la voie.

A l'intérieur de cette marge, une bande de 10 m à compter de la limite d'emprise de la RD 965 devra impérativement être traitée en espace vert.

- Par rapport aux autres voies en secteur 1 AUe : une marge de recul de 5 m au minimum par rapport à la limite d'emprise publique des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Par rapport aux chemins piétons : une marge de recul de 3 m au minimum par rapport à la limite

Exception : ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension, la réhabilitation, le changement d'affectation des constructions existantes dans la marge de recul sous réserve de ne pas entraîner une réduction de la marge de recul existante.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt publics ;

- 2) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Cependant, l'implantation en limite séparative peut être autorisée sous réserve d'un mur coupe-feu adapté à l'activité et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à 5 mètres.

### **Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions**

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



La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout toutefois cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### ***1- Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

#### Constructions écologiques

Les constructions qui se distinguent par leur valeur exemplaire en matière d'écologie sont préconisées (façade bois, toiture végétalisées, panneaux solaires...) sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement bâti et paysager.

#### Traitement architectural des façades

Le traitement des façades en général et en particulier sur les RN 165 et RD 965 devra faire l'objet d'une démarche qualitative visant à améliorer la perception d'ensemble de ces bâtiments notamment dans le traitement des menuiseries, la mise en valeur d'éléments ponctuels d'architecture.

Les matériaux brillants sont interdits.

Dans le cadre de la ZAC « Parc d'activités de l'Abbaye », les projets de construction seront soumis à l'avis de l'architecte conseil mandaté par le maître d'ouvrage de l'aménagement de la zone.

### ***2 - Les clôtures***

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.

- En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un panneau lisse d'une hauteur de 0,25 m, surmonté d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive constituée d'essences locales d'au moins trois espèces différentes.
- Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive. L'emploi de clôtures en béton moulé est autorisé sur une hauteur de 0,25 m.

### ***3 - Annexes et dépendances***

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. L'utilisation de matériaux de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ...est interdite.

#### **4- Les enseignes**

L'implantation d'enseignes dans les marges de recul définies à l'article 6 est interdite.  
Les enseignes implantées sur la façade ne doivent pas dépasser la hauteur maximale du bâtiment et leur longueur doit être inférieure à 1/3 de la longueur de la façade.

#### **Article 1AUe 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les normes à respecter sont les suivantes :

Construction à usage de logements de fonction  
2 places par logement

Construction à usage de bureaux et services  
1 place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire  
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- entre 151 & 500 m<sup>2</sup> : 5 places pour 100 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 500 m<sup>2</sup> : 1 place pour 10 m<sup>2</sup>

Autres commerces

- 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 500 m<sup>2</sup>.
- 1 place par fraction de 75 m<sup>2</sup> de surface de vente au dessus de 500 m<sup>2</sup>.

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

1 place par fraction de 80 m<sup>2</sup> jusqu'à 480 m<sup>2</sup> de surface de plancher

1 place par fraction de 100 m<sup>2</sup> au-delà de 480 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les places de stationnement devront être en nombre suffisant pour couvrir les besoins de l'activité.

Établissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1AUe 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

- 1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservées et entretenues
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.
- 4) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- 5) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- 6) Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

En secteur 1 AUez, en application du L.111-1-4 du code l'urbanisme :

- 10 % au minimum de la surface du terrain concerné doivent être conservé en surface de plein terre.
- Dans les marges de recul définies par rapport à la RN 165 et la RD 965, les aires de dépôts et de stockage sont interdites
- La marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RN 165 doit obligatoirement être traitée en espace vert. Il doit être proposé un traitement homogène de l'ensemble de la marge de recul.

## **Chapitre 3 : Règles applicables aux secteurs 2AUb et 2AUe**

Par définition les zones 2 AU sont inconstructibles. Elles peuvent être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de la zone avant urbanisation.

### **Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute construction est interdite en zone 2 AU.

### **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 1) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 2) L'extension des constructions existantes ainsi que les dépendances et annexes qui y sont liées sous réserve qu'elles soit situées sur l'unité foncière abritant la construction principale.
- 3) Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- 4) La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU.
- 5) Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de voirie, de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 6) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Sans objet.

### **Article 2AU 3 - Voiries et accès**

Sans objet.

### **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

Sans objet.

### **Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

**Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

- 1) Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- 2) Toutefois, l'implantation des constructions avec un recul inférieur par rapport à l'alignement de ces voies peut être autorisée si cela s'inscrit dans le cadre d'un projet urbain cohérent. Dans ce cas, les garages ne pourront être implantés à une distance inférieure à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt publics ;
  - d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif
  - à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
  - En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.
  - Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
- 4) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Sans objet.

**Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Les constructions doivent être édifiées :
  - a) soit d'une limite à l'autre,
  - b) soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
  - c) soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- 2) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Sans objet.

**Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Sans objet.

**Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 0.4.  
Elle n'est pas définie pour les équipements d'intérêt public ou collectif.

Sans objet.

**Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres.

- 1) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder (R+1+combles) pour les logements individuels avec une hauteur maximale de 6,2m à l'égout de toiture,
- 2) La hauteur des constructions ne comprenant pas de logement ne peut excéder 10 m à l'égout du toit.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessités techniques impératives telles que des ouvrages techniques, de superstructure.
- 4) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, d'infrastructure ou de superstructure et en cas de nécessité technique impérative.
- 6) La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 4 m à l'égout de toiture.

Sans objet.

**Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*****1- Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances, les vérandas, ... autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La construction d'annexes et dépendances réalisée avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

## **2 - Façades et pignons**

Les façades principales des immeubles collectifs devront être implantées en linéaire de l'emprise publique sauf impossibilité liée à la géométrie de la parcelle.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts sauf pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Les percements seront de préférence plus hauts que larges, pour les habitations.

## **3 - Toitures**

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir des versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles peuvent être réalisées en ardoise naturelle ou avec des matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Des toitures différentes d'aspect ou de pente peuvent être autorisées :
  - pour les projets architecturaux innovants
  - pour les immeubles collectifs
  - pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public dans un but d'intérêt général dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.
  - les toitures à la « Mansard » sont autorisées. Les ouvertures de fenêtre seront implantées perpendiculairement au plancher de la construction. L'utilisation de bardage zinc de teinte similaire à l'ardoise pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Pour les maisons d'habitations, des toitures terrasses d'agrément sont autorisées, dans la limite d'une surface maximale de 40 m<sup>2</sup> (par habitation).
- Les habitations situées dans la vallée du Brivet pourront avoir des pentes différentes si le projet s'intègre dans l'environnement et dans le site.
- Les ouvertures en toiture sont admises : les lucarnes, les chiens assis, les châssis de toit sous réserve d'être intégrés à la toiture
- Les croupes sont autorisées dans la mesure où le projet s'intègre à l'environnement.
- Les toitures des garages, annexes et dépendances, avancées et ajouts de construction devront avoir une pente de 20° minimum. Ils devront être réalisés avec des matériaux d'aspect identique au bâtiment principal.
- Les bâtiments d'une largeur supérieure à 4 mètres devront avoir une toiture à deux pentes.
- Les vérandas et les préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents.
- L'utilisation de tôle ondulée pour les annexes et les dépendances est interdite.
- Dans le cas d'extension, de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- La pose de bardage en ardoise est autorisée seulement sur les pointes de pignons.
- La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

#### **4 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires ou doivent respecter les conditions suivantes :

##### *Règles générales :*

La hauteur maximale des clôtures est définie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Dans les secteurs répertoriés en zone inondable, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver la circulation des eaux.

##### **1) Clôtures sur voies publiques et privées**

###### **↳ Les haies.**

La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.50m. Elle pourra être doublée d'un grillage.

###### **↳ Les murs.**

La hauteur des murs est limitée à 1 mètre. Ils seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions. Ce mur pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif de claires-voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,5 mètres. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux au portail.

###### **↳ Les grillages**

La hauteur du grillage est limitée à 1.50 m .Il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, le tout ne devant pas excéder 1.50 m.

##### **2) Les clôtures séparatives ou mitoyennes.**

###### **↳ Les haies.**

La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 2m. Elle pourra être doublée d'un grillage.

###### **↳ Les murs.**

La hauteur des murs est limitée à 2 mètres. Ils seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions. Ce mur pourra être surmonté d'une



grille, d'un grillage, d'un dispositif de claires-voies, de lisses ou brandes. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

#### ↳ Les grillages

La hauteur du grillage est limitée à 2 mètres .Il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur. le tout ne devant pas excéder 2m.

#### ↳ Les clôtures « sèches »

Les clôtures sèches sont des clôtures constituées d'éléments artificiels, non vivants formant un écran opaque ou non. Les claustras bois, bambous, brandes et autres sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

- 3) Les clôtures composées d'éléments en plaque béton à l'exception des bordures en ciment définies ci-dessus sont interdites. Toutefois, il pourra être autorisé une clôture en béton imitation bois après étude du projet dans son environnement.

### **Article 2 AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Sont imposées pour les logements un minimum de :

- 2 places par logement individuel sur la parcelle
- 1,75 place par logement en collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Sans objet.

**Article 2AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservés et entretenus
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4) Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

Sans objet.

**Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole**

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend un sous-secteur Anc destiné à l'activité agricole mais où les constructions ou installations liées y sont interdites afin de ménager le développement à long terme de la commune.

### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 4) Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.
- 5) Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement et aux activités annexes d'une exploitation agricole.
- 6) Les annexes et dépendances aux constructions à usage d'habitation ne constituant pas un logement de fonction agricole.
- 7) Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane à l'exception de ceux liés à une activité en place d'entretien de ces véhicules (garage, carrosserie, ...)
  - les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- 8) Le stationnement de caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis

### **De plus en secteur Anc :**

Toute construction et installation liées à l'activité agricole.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 1) Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publics, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- 3) Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole :
  - soit à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
  - soit à une distance n'excédant pas 50 mètres d'un ensemble bâti habité (groupement d'au moins trois constructions habitées) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.
- 4) Les activités de diversification (gîte, vente, activité éducative, ...) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant l'activité

principale) sous réserve qu'elles soient réalisées en extension des bâtiments existants ou dans des bâtiments traditionnels en pierre existants et que l'assainissement soit réalisable.

- 5) Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future (secteurs U et AU). Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront éventuellement être autorisées.
- 6) L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, ...) sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- 7) Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments légers démontables sans fondations ni soubassements, à raison d'un seul bâtiment par unité foncière implanté en bordure de parcelle, à plus de 100m de zones U et AU et pour une surface inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 8) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 9) Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 10) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

### **Article A 3 - Voiries et accès**

#### ***1 - Accès***

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

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. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

La création d'accès individuel directs à la RN165, la RD 773 (au Nord de la RN 165 et au Sud du lieu dit « Brigand », la RD33 (de la limite communale au carrefour avec la RD 33 a), la RD 33a et à la RD 16 (à l'est de la RN 165) est interdite.

La création d'accès individuel aux autres routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

## ***2 - Voirie***

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

### ***1 - Alimentation en eau***

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A2 sont interdits

### ***2 - Assainissement eaux usées***

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### ***3 - Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ***4 - Réseaux électriques et de télécommunication.***

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

**Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

**Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage
- 2) Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
  - RN 165 et bretelles d'échangeurs : 100 m pour les constructions à usage d'habitation.
  - RD 773 : 75m pour les constructions à usage d'habitation
  - RD 16 (à l'est de l'agglomération), RD 33 Ouest : 50m pour toutes les constructions
  - RD : 25m pour toutes constructions
  - Autres voies : 15m pour toutes constructions

Les constructions devront respecter les prescriptions du L111.1.4 du code l'urbanisme portant sur les voies à grande circulation, à savoir la RN 165 et la RD 773.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
  - lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- 3) Des dispositions différentes sont autorisées dans le cas d'implantation dans le prolongement des constructions existantes et sous réserve de ne pas aggraver la situation existante notamment en matière de sécurité routière.
  - 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.  
En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante notamment en matière de sécurité routière.
  - 5) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Les constructions doivent être édifiées :
  - soit d'une limite à l'autre,
  - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,

- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

- 2) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

### **Article A 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres.

- 1) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'activité à usage agricole, les équipements publics ou d'intérêt collectifs,
- 2) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder un niveau rez de chaussée avec la possibilité d'aménagement des combles sans dépasser une hauteur de 4,2m à l'égout de toiture,
- 3) La hauteur maximale des annexes et dépendances ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 4) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### ***1 - Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La construction d'annexes et dépendances réalisée avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.



**2 - Façades et pignons**

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts,

Les percements seront de préférence plus hauts que larges, pour les habitations.

**3 - Toitures**

- 1) Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir des versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou avec des matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- 2) Des toitures différentes d'aspect ou de pente peuvent être autorisés, pour les constructions présentant une architecture distincte du bâti régional et justifiant d'une architecture innovante, pour les constructions réalisées en toiture végétalisée après étude du site et de son environnement, et pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant..
- 3) Pour les constructions en mitoyenneté, la pente de la toiture de la nouvelle construction devra s'harmoniser avec celle du bâtiment mitoyen existant.
- 4) Les ouvertures en toiture sont admises : les lucarnes, les chiens assis, les châssis de toit sous réserve d'être intégré à la toiture
- 5) Les croupes sont autorisées dans la mesure où le projet s'intègre à l'environnement.
- 6) Les toitures des garages, annexes et dépendances, avancées et ajouts de construction devront avoir une pente de 15 ° minimum.
- 7) Les bâtiments d'une largeur supérieure à 4 mètres devront avoir une toiture à deux pentes.
- 8) Les toitures des garages, annexes et dépendances devront être réalisées avec des matériaux d'aspect identique au bâtiment principal.
- 9) Les vérandas pourront avoir une pente de toiture différente.
- 10) L'utilisation de tôle ondulée pour les annexes et les dépendances est interdite.
- 11) Dans le cas d'extension, de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.
- 12) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- 13) La pose de bardage en ardoise est autorisée seulement sur les pointes de pignons.
- 14) La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

**4 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires ou doivent respecter les conditions suivantes :

**Règles générales :**

La hauteur maximale des clôtures est définie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Dans les secteurs répertoriés en zone inondable, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver la circulation des eaux.

En limite de voirie, les clôtures devront s'appuyer sur fondation hors sol ou bordure en béton d'une hauteur maximale de 10 cm au dessus du sol naturel.

#### 1) Clôtures sur voies publiques et privées

##### ↳ Les haies.

La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.50 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.

##### ↳ Les murs.

La hauteur des murs est limitée à 1 mètre. Ils seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions. Ce mur pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif de claires-voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,5 mètres. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux au portail.

##### ↳ Les grillages

La hauteur du grillage est limitée à 1.50 m .Il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, le tout ne devant pas excéder 1.50 m.

#### 2) Les clôtures séparatives ou mitoyennes.

##### ↳ Les haies.

La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 2m. Elle pourra être doublée d'un grillage.

##### ↳ Les grillages

La hauteur du grillage est limitée à 2 mètres .Il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur. le tout ne devant pas excéder 2m.

##### ↳ Les clôtures « sèches »

Les clôtures sèches sont des clôtures constituées d'éléments artificiels, non vivants formant un écran opaque ou non. Les claustras bois, bambous, brandes et autres sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

**↳ Les murs.**

Des murs de clôture pourront être autorisés uniquement pour prolonger un mur existant ou pour dissimuler du bâti présentant une architecture de faible qualité. Dans ce cas, la hauteur des murs est limitée à 2 mètres. Ils seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions. Ce mur pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif de claires-voies, de lisses ou brandes. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

- 3)** Les clôtures composées d'éléments en plaque béton à l'exception des bordurettes en ciment définies ci-dessus sont interdites. Toutefois, il pourra être autorisé une clôture en béton imitation bois après étude du projet dans son environnement.

→ Les clôtures entrant dans le cadre de l'activité agricole ne sont pas soumises à ces dispositions.

**Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

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

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservés et entretenus
- 3) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies et à proximité de zones d'habitations.

**Titre 5 : Dispositions applicables à la zone  
naturelle**

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée sous- secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Npa** correspond aux zones naturelles humides
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel.
- Le **secteur NI** correspond aux secteurs naturels à vocation de sports et loisirs, activités équestres, ...
- Le **secteur Nic** correspond au secteur destiné aux activités de camping caravanning, parc résidentiel de loisirs
- Le **secteur Nla** destiné à l'accueil des gens du voyage

**Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non répertoriées en article N2 sont interdites en zone N.

**Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières****Dans toute la zone N :**

- 1) L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.

**Dans toute la zone N sauf Npa**

- 1) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, ...) ou nécessaire à l'activité agricole.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- 3) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 4) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- 5) Les abris pour animaux sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments légers démontables sans fondations ni soubassements, à raison d'un seul bâtiment par unité foncière implanté en bordure de parcelle, pour une surface inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Zone inondable**

Seules les constructions liées aux infrastructures d'intérêt public sont autorisés sous réserve d'une implantation du seuil de plancher à une côte de 3.2m minimum pour les bâtiments.

**En secteur Nh :**

- 1) l'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite d'une :
  - extension maximale de 50 m<sup>2</sup> pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150m<sup>2</sup>
  - Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> au sol pour les bâtiments de plus de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol..

La référence de surface d'emprise au sol est la surface existante à la date d'entrée en vigueur du PLU. Toutefois, une adaptation des surfaces d'extensions peut exceptionnellement être autorisée si l'extension du logement se fait dans un bâtiment existant.

- 2) le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre et de certaines constructions remarquables (moulins, châteaux) en vue de création de logements sous réserve :
  - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
  - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine,
  - que l'assainissement soit réalisable ;
- 3) les annexes et dépendances sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche.
- 4) L'extension de bâtiments d'activités artisanales à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :
  - Une extension maximale de 50 m<sup>2</sup> au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m<sup>2</sup>
  - Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> au sol pour les bâtiments de plus de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

#### **En secteur NI :**

- 1) Les constructions nécessaires aux activités de sports, de loisirs, aux activités équestres (équipement, hébergement lié à l'activité, ...), ... sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- 2) Les logements temporaires et annexes à destination des stagiaires et scolaires en lien direct avec l'activité culturelle ou sportive pratiquée sur le terrain d'assiette du projet.
- 3) Les rénovations et extensions des habitations existantes.
- 4) Les annexes aux habitations existantes (garages, piscines, abri de jardin...).
- 5) Les exhaussements et affouillements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs.

#### **En secteur NIc :**

- 1) Les constructions nécessaires aux activités de camping caravanning et parc résidentiel de loisirs sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement
- 2) Les exhaussements et affouillements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs.

#### **En secteur NIa :**

- 1) Les constructions nécessaires à l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage

### **Article N 3 - Voiries et accès**

#### ***1 - Accès***

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

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.

La création de nouveaux accès directs à la RN165, la RD 773 individuels (au Nord de la RN 165 et au Sud du lieu dit « Brigand »), la RD33 (de la limite communale au carrefour avec la RD 33 a), la RD 33a, à la RD 16 (à l'est de l'agglomération) ainsi qu'à la future voie de déviation du passage à niveau est interdite.

La création d'accès individuel aux autres routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

## ***2 - Voirie***

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies publiques ou privées communes en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

### ***1 - Alimentation en eau***

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article NC 1 sont interdits

### ***2 - Assainissement eaux usées***

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.



### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4 - Réseaux électriques et de télécommunication.**

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### **Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage
- 2) Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
  - RN 165 et bretelles d'échangeurs : 100 m pour les constructions à usage d'habitation.
  - RD 773 : 75m pour les constructions à usage d'habitation
  - RD 16 (à l'est de l'agglomération), RD 33 Ouest : 50m pour toutes les constructions
  - RD : 25m pour toutes constructions
  - Autres voies : 15m pour toutes constructions

Les constructions devront respecter les prescriptions du L111.1.4 du code l'urbanisme portant sur les voies à grande circulation, à savoir la RN 165 et la RD 773.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

- 3) Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
  - lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- 4) Des dispositions différentes sont autorisées dans le cas d'implantation ou d'extension dans le prolongement des constructions existantes et sous réserve de ne pas aggraver la situation existante notamment en matière de sécurité routière.

- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
- 6) En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante notamment en matière de sécurité routière.
- 7) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Les constructions doivent être édifiées :
  - soit d'une limite à l'autre,
  - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
  - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- 2) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

### **Article N 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres.

- 1) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder un niveau avec la possibilité d'aménagement des combles sans dépasser une hauteur de 4,2m à l'égout de toiture,
- 2) La hauteur maximale des annexes et dépendances ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 3) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs,

- 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessités techniques impératives telles que des ouvrages techniques, de superstructure.
- 5) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

## **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### ***1 - Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La construction d'annexes et dépendances réalisée avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

### ***2 - Façades et pignons***

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts,

Les percements seront de préférence plus hauts que larges, pour les habitations.

### ***3 - Toitures***

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir des versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles peuvent être réalisées en ardoise naturelle ou avec des matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Des toitures différentes d'aspect ou de pente peuvent être autorisés pour les constructions présentant une architecture distincte du bâti régional et justifiant d'une architecture innovante, pour les constructions réalisées en toiture végétalisée après étude du site et de son environnement et pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant..
- Pour les maisons d'habitations, des toitures terrasses sont autorisées, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> (par habitation).
- Les habitations situées dans la vallée du Brivet pourront avoir des pentes différentes si le projet s'intègre dans l'environnement et dans le site.
- Les ouvertures en toiture sont admises : les lucarnes, les chiens assis, les châssis de toit sous réserve d'être intégrés à la toiture
- Les croupes sont autorisées dans la mesure où le projet s'intègre à l'environnement.
- Les toitures des garages, annexes et dépendances, avancées et ajouts de construction devront avoir une pente de 15 ° minimum. Ils devront être réalisés avec des matériaux d'aspect identique au bâtiment principal.

- Les bâtiments d'une largeur supérieure à 4 mètres devront avoir une toiture à deux pentes.
- Les vérandas et les préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents.
- L'utilisation de tôle ondulée pour les annexes et les dépendances est interdite.
- Dans le cas d'extension, de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- La pose de bardage en ardoise est autorisée seulement sur les pointes de pignons.
- La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

#### **4 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires ou doivent respecter les conditions suivantes :

##### *Règles générales :*

La hauteur maximale des clôtures est définie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts

Dans les secteurs répertoriés en zone inondable, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver la circulation des eaux.

En limite de voirie, les clôtures devront s'appuyer sur fondation hors sol ou bordure en béton d'une hauteur maximale de 10 cm au dessus du sol naturel.

##### **1) Clôtures sur voies publiques et privées**

###### **↳ Les haies.**

La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.50m. Elle pourra être doublée d'un grillage.

###### **↳ Les murs.**

La hauteur des murs est limitée à 1 mètre. Ils seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions. Ce mur pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif de claires-voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,5 mètres. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux au portail.

**↳ Les grillages**

La hauteur du grillage est limitée à 1.50 m .Il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, le tout ne devant pas excéder 1.50m.

**2) Les clôtures séparatives ou mitoyennes.****↳ Les haies.**

La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 2m. Elle pourra être doublée d'un grillage.

**↳ Les grillages**

La hauteur du grillage est limitée à 2 mètres .Il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur. le tout ne devant pas excéder 2m.

**↳ Les clôtures « sèches »**

Les clôtures sèches sont des clôtures constituées d'éléments artificiels, non vivants formant un écran opaque ou non. Les claustras bois, bambous, brandes et autres sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

**Dispositions applicables à la zone Nh :****↳ Les murs**

La hauteur des murs est limitée à 2 mètres. Ils seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions. Ce mur pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif de claires-voies, de lisses ou brandes. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

**3) Les clôtures composées d'éléments en plaque béton à l'exception des bordures en ciment définies ci-dessus sont interdites. Toutefois, il pourra être autorisé une clôture en béton imitation bois après étude du projet dans son environnement.**

→ Les clôtures entrant dans le cadre de l'activité agricole ne sont pas soumises à ces dispositions.

**Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

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

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservés et entretenus
- 3) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies et à proximité de zones d'habitations.

**Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

**Titre 6 : Liste des emplacements réservés**

## Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie indicative (en m <sup>2</sup> )
1	Bassin de rétention	Commune	2130
2	Accès Brivet – sentier piéton	Commune	20 880
3	Création d'une voie structurante liée à la fermeture du passage à niveau	Conseil général	33 305
4	Sentier piéton	Commune	5290
5	Sentier piéton	Commune	5680
6	Création d'une voie de desserte – la Grivolais	Commune	545
7	Création d'une voie d'accès à la zone 2 AUb – Versailles	Commune	450
8	Sentier piéton	Commune	5890
9	Création d'une voie de liaison parallèle à la RN 165	Commune	12990
10	Sentier piéton	Commune	3425
11	Aménagement et sentier piéton à proximité du fuseau de la Madeleine	Commune	12845
12	Aménagement de carrefour : Clos de Bel Air	Commune	1290
13	Extension cimetière paysager	Commune	21105
14	Création d'une voie et parking cimetière	Commune	3255
15	Liaison piétonne et aménagement de réseau pluvial	Commune	4905
16	Sentier piéton	Commune	1675
17	Sentier piéton	Commune	1635
18	Aménagement de carrefour	Commune	970
19	Aménagement de carrefour rue de la Cadivais	Commune	750
20	Aménagement de carrefour rue de la Cadivais	Commune	460
21	Création d'une voie d'accès	Commune	1760
22	Sentier piéton	Commune	18 735
23	Création d'une voie d'accès au centre ville à partir de la voie créer au Sud de la ville (ER 3)	Commune	6950
24	Elargissement de voie	Commune	100
25	Elargissement et création de voie – Frocrain	Commune	13620
26	Création d'un accès à la zone 2 AUb et aménagement sentier piéton	Commune	3525
27	Création de voie d'accès à une zone 2 AUb	Commune	415
28	Sentier piéton	Commune	39835
29	Extension station d'épuration	Commune	118 890



N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie indicative (en m²)
30	Aménagement de voirie – la Herviais	Commune	1690
31	Aménagement de voirie – la Pierre	Commune	2860
32	Aménagement de voirie – le Hainguet	Commune	575
33	Création d'un accès à la zone 2 AUb – Saint Guillaume	Commune	520
34	Bassin de rétention	Commune	1055
35	Aménagement de voirie	Commune	785
36	Bassin de rétention – zone de l'Abbaye	Commune	3725
37	Aménagement réseau pluvial – la Jossais	Commune	605
38	Aménagement de voie – Saint Roch	Commune	695
39	Création d'une voie d'accès à la zone 2 AUb	Commune	700
40	Aménagement de carrefour – la Michauderie	Commune	535
41	<del>Création d'une voie d'accès à la zone 1 AUb</del>	<del>Commune</del>	<del>330</del>
42	Aménagement de carrefour et élargissement de la rue du Clos du Bois	Commune	1550
43	Mise aux normes autoroutières	Etat	69 399
44	Aménagement de visibilité de carrefour	Commune	91