

## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>6</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	14
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA	22
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZB	26
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	35
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	42
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	48
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>54</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA	55
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	63
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC	70
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL	77
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	83
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>86</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	87
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>94</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	95

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

---

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

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Nozay.

### **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **2. Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations du sol :**

- Sont soumises au permis de construire les constructions visées aux articles L.421-1 et R.421-1 du Code de l'urbanisme.
- Sont soumises au permis d'aménager les opérations visées à l'article R.421-19 et L. 421-2 du Code de l'urbanisme.
- Sont soumises à déclaration préalable les constructions, installations et aménagements visés aux articles R.421-17, R.421-23 et L. 421-4 du Code de l'urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés (L. 130-1 du Code de l'urbanisme).
- Sont soumises au permis de démolir les constructions visées à l'article R.421-28 et L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

#### **3. Sursis à statuer**

L'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme est applicable à toute demande d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, sur un terrain compris dans le périmètre d'une opération soumise à enquête préalable d'utilité publique, ou déclarée d'utilité publique.

Un sursis à statuer peut également être opposé en application des articles L.111-10, L.123-6, L.313-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **4. Servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sont répertoriées dans les annexes écrites et graphiques du dossier du Plan Local

d'Urbanisme.

#### **5. Règles spécifiques aux lotissements**

Les règles spécifiques des lotissements approuvées antérieurement à la publication de ce PLU restent applicables, conformément aux termes des articles L. 442-9 et suivants du code de l'urbanisme. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelles.

**Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones :**

UA, UB, UZA, UZB, UC, UE, UL délimitées par des tiretés.

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

1AU, 2AU délimitées par des tiretés, chacune d'elles étant repérée par son indice.

**3. La zone A agricole délimitées par des tiretés chacune d'elles étant repérée par son indice.**

#### **4. Les zones naturelles N**

Nd, Nh, délimitées par des tiretés chacune d'entre elles étant repérée par son indice.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones

ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Toutefois, en toutes zones, les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions et clôtures liées aux cimetières,
- postes de transformation d'énergie électrique : autocommutateurs,
- stations de relevage et d'épuration : château d'eau,
- réseaux enterrés et aériens, équipements liés à ces réseaux,
- mobiliers et équipements de voirie (aubettes, sanitaires, etc.).

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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

## **ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR**

---

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est institué dans les périmètres de protection des monuments historiques :

- menhir Coisbrac (MH : 20 octobre 1928)
- ancienne église du Vieux Bourg (MH : 21 mars 1983) :
- ancien château de la Touche, communs, portails, clôture (MH : 13 octobre 1988)

Conformément à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, lorsque le permis de démolir est imposé par le PLU, la demande doit être transmise à l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE 6 : SECTEURS D'ANCIENNES CARRIERES SOUMIS AU RISQUE D'EFFONDREMENT**

---

Au sein des secteurs d'anciennes carrières signalés aux documents graphiques et présentent sur les zones UC, A et N, la présence de cavités souterraines est possible. Les constructions projetées devront tenir compte des caractéristiques du sous-sol et de la présence éventuelle du risque d'effondrement.

Dans les secteurs soumis au risque d'effondrement, le permis de construire sera délivré avec la prescription de réaliser une étude de

stabilité du sol dont les conclusions devront être respectées par le constructeur.

## **ARTICLE 7 : OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

## **ARTICLE 8 : SECTEURS A PROJET**

---

Selon l'article L. 123-2, a) du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur du périmètre de secteur à projet, seule l'adaptation, la réfection et les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées : toute construction nouvelle est interdite pour une durée au plus de 5 ans ; le seuil de surface de plancher est donc égal à 15 m<sup>2</sup>.

Un secteur a été identifié au zonage : le secteur de l'ancien Super U et de la poste.

## **ARTICLE 9 : DEFINITIONS**

---

- **Annexes** : ce sont les constructions rattachées au bâtiment principal (habitation ou bâtiment d'activité économique), non contigus mais réalisés sur la même unité foncière.

- **Garage** : un garage réalisé dans la continuité de la construction principale sera considéré comme une extension de celle-ci. Si celui n'est pas attenant à la construction principale, il sera qualifié d'annexe.

- **Le coefficient d'emprise au sol (CES)** est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

Les zones urbaines sont divisées en grands types de zones :

UA, UB, UZA, UZB, UC, UE, UL,

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone UA est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

**Elle comprend un sous-secteur UA<sub>c</sub>** route de Nantes, place du marché aux Porcs, route d'Abbaretz, rue Alexis Letourneau, rue Jenvret, rue Saint-Jean, rue Jules-Rieffel, Place du Champ de Foire et rue et place de l'église où le changement de destination en habitation des commerces et des services existants au rez-de-chaussée est interdit.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- les dépôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA2,
- le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- **En secteur UA<sub>c</sub>**, le changement de destination en habitation des commerces et services existants au rez-de-chaussée est interdit. Toutefois, en raison de difficultés techniques liées à l'accessibilité avérées du bâtiment d'accueillir un nouveau commerce, le changement de destination en habitation sera autorisé.

### ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les opérations d'une Surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, affectées aux logements, à condition qu'elles comprennent 20 % de logements locatifs sociaux.
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, 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,
- les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

## **ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. 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 également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de 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.

### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées domestiques :*

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

#### *Eaux résiduelles industrielles :*



Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### *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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

#### **Électricité - Téléphone - Télédiffusion**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent de préférence être réalisés par câbles enterrés
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, peut être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé peut être prévue lors de la demande d'autorisation.

#### **Ordures ménagères**

- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

## **ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**6.1.** Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Toutefois, pour conserver l'harmonie de la rue, une implantation à l'alignement sur les maisons existantes pourra être exigée.

- 6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
- 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,
  - lorsque le projet de construction concerne une annexe,
  - lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
  - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
  - lorsqu'il s'agit d'une construction à usage commercial, de service ou d'équipement public.

## **ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pourront être implantées en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

## **ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière

## **ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures, ou de hauteur égale à la construction existante dans le cas d'une extension. Les combles peuvent être aménagés.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faitage est de 4,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## **ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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 autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1 Les toitures des constructions traditionnelles** à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

**11.2.2 Les toitures des constructions contemporaines, « d'architectes »** ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs

de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

## ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

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

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

Lorsqu'il n'y a pas d'augmentation de surface de plancher ni création d'un nouveau logement, il n'est pas fait application des normes de stationnement.

### *Habitat :*

- appartement en immeuble collectif : 2 places par logement
- maison individuelle hors opérations d'aménagement : 2 places par logement
- Opérations d'aménagement: 2 places par logement individuel et 1 place banalisée pour 5 logements en parking commun
- foyer de personnes âgées : 1 place par logement individuel et 1 place banalisée pour 1 logement

### *Activités :*

Pour les activités existantes, les normes ci-dessous ne s'appliquent qu'aux extensions. La surface existante n'est pas prise en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement exigé ci-dessous.

- bureaux ou service : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- commerce de 150 m<sup>2</sup> et plus de surface de vente : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au-dessus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : une place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- hôtel et restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- établissement artisanal ou industriel : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### *Equipements collectifs :*

- salle de spectacle, de réunion : 1 place pour 5 personnes
- stade, terrain de sports : 1 place pour 5 personnes
- établissement d'enseignement : 1 place par classe
- établissement hospitalier et clinique : 1 place pour 4 lits
- lieu de culte : 1 place pour 15 personnes.

#### **Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être paysagées, à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements : 5% minimum dans la surface totale de l'opération hors voirie doit être traité en espaces verts communs à tous les lots et planté d'arbre de haute tige.

### **ARTICLE UA14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Dans la zone UA, il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

---

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### Caractère de la zone

La zone UB est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UB comprend un secteur UBa réservé à des équipements publics à caractère d'habitat, de loisirs ou de service.

La zone UB comprend un secteur UBb réservé à la Gendarmerie au Patis Jourdeau et aux logements de fonction associés qui font partis intégrante de la caserne de Gendarmerie.

---

### ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- en Ub les dépôts,
- en UBb, les dépôts non liés aux activités autorisées,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB2,
- le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,

---

### ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- les opérations d'une Surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, affectées aux logements, à condition qu'elles comprennent 20 % de logements locatifs sociaux ; cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb
- en UBb, les entrepôts, à condition d'être liés aux activités autorisées
- en UBb, les habitations, à condition d'être les logements de fonction de la caserne de Gendarmerie du Patis Jourdeau

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, 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,
- les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit localisées dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 137, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.

## **ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. 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 également être 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 de la nature et de 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.

### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb

## **ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

**Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**Assainissement***Eaux usées domestiques :*

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

Toutes constructions et installations doivent être 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.

*Eaux résiduaires industrielles :*

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

*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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

**Electricité - Téléphone - Télédiffusion**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent de préférence être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, peut être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé peut être prévue lors de la demande d'autorisation.

**Ordures ménagères**

- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.



## **ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**6.1.** Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux constructions est de :

- 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN137 ;
- 25 m minimum par rapport à l'axe des autres RD ;
- 20 m minimum par rapport à la limite d'emprise des bretelles d'échangeur.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

**6.2.** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies et des RD situées en agglomération et espaces urbanisés

**En sous-secteur UBa :** le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 6m minimum par rapport à l'alignement des différentes voies (piétonnes, automobiles ou mixtes).

**6.3.** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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 est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à usage commercial, de service ou d'équipements collectifs d'intérêt général (ex : collège etc.).
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics et logements associés en zone UBb

## **ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à

l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pourront être implantées en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

**Implantations aux limites séparatives en secteur UBa et UBb :**

Implantation possible sur toute construction en limite ou à 3 m minimum sans limitation de hauteur du bâti.

## **ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière

## **ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL**

---

En UB, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 % maximum.

En UBb, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

**10.1.** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ou la hauteur de la construction existante dans le cas d'une extension.

Les combles peuvent être aménagés.

**10.2.** La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faitage en secteur UBa.

**10.3.** Pour les annexes la hauteur maximale au faitage est de 4,50 mètres.

**10.4.** Cette disposition ne s'applique pas, ni aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

**10.5.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et logements de fonction associés.

## ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

**11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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 autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### 11.2. Toitures

**11.2.1 Les toitures des constructions traditionnelles** à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

**11.2.2 Les toitures des constructions contemporaines,** « d'architectes » ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.

**11.2.3 Les toitures des constructions en secteur UBa et UBb** devront s'intégrer à l'environnement sans limite de pente. Peuvent être autorisées les toitures terrasses, les toitures en zinc ou tout autre matériau qualificatif. Pour les bâtiments à usage d'activités urbaines, les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

### 11.3. Clôtures

Les clôtures-doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Pour des raisons de sécurité propre à la Gendarmerie, la hauteur et la nature des clôtures ne sont pas règlementées en zone UBb au Patis Jourdeau.

11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

## **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspond au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

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

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

Lorsqu'il n'y a pas d'augmentation de la surface de plancher ni création d'un nouveau logement, il n'est pas fait application des normes de stationnement.

### *Habitat :*

- appartement en immeuble collectif : 2 places par logement
- maison individuelle hors opérations d'aménagement : 2 places par logement
- Opérations d'aménagement : 2 places par logement individuel et 1 place banalisée pour 5 logements en parking commun
- foyer de personnes âgées : 1 place par logement individuel et 1 place banalisée pour 1 logement

Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb.

### *Activités :*

Pour les activités existantes, les normes ci-dessous ne s'appliquent qu'aux extensions. La surface existante n'est pas prise en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement exigé ci-dessous.

- bureaux ou service : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb.
- commerce de 150 m<sup>2</sup> et plus de surface de vente : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au-dessus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : Une place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- hôtel et restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- établissement artisanal ou industriel : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Equipements collectifs :**

- salle de spectacle, de réunion : 1 place pour 5 personnes
- stade, terrain de sports : 1 place pour 5 personnes
- établissement d'enseignement : 1 place par classe
- établissement hospitalier et clinique : 1 place pour 4 lits
- lieu de culte : 1 place pour 15 personnes.

**Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

---

**ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être paysagées, à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements : 5% minimum dans la surface totale de l'opération hors voirie doit être traité en espaces verts communs à tous les lots et planté d'arbres de haute tige.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UBb.

---

**ARTICLE UB14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Dans la zone UB, il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB3 à UB13.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA

---

### Caractère de la zone

La zone UZA est destinée à la création d'un centre de secours et des services et bâtiments annexés. Elle est comprise dans le périmètre de la ZAC du Petit Versailles.

### ARTICLE UZA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées,
- le stationnement de caravanes ou d'habitations mobiles qu'elle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UZA 2,
- les constructions à usage agricole, industriel, d'artisanat, de commerces ou de services,
- les garages collectifs de caravanes,
- les installations et travaux autres que ceux mentionnés à l'article UZA 2.

### ARTICLE UZA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS

---

#### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes,

- les équipements publics,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,
- les constructions et installations relatives à l'affectation de la zone.

#### Sous les conditions suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations citées ci-dessus,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées aux activités implantées dans la zone,

- les annexes à condition qu'elles soient liées aux constructions et aux activités citées ci-dessus.

## **ARTICLE UZA 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** 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 également être 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 de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1.2.** L'accès principal à tous les équipements se fera par l'intermédiaire de la voie ouverte à la circulation sur l'emprise de l'ancienne voie de chemin de fer.

### **3.2. Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UZA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques :**

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

#### **4.2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou les fossés environnants avec un débit compatible avec les collecteurs existants

### **4.3. Électricité - Téléphone - Télédiffusion**

- les réseaux doivent de préférence être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,

- les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

#### **4.4. Ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

### **ARTICLE UZA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE UZA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des différentes voies (piétonnes, automobiles ou mixtes).

### **ARTICLE UZA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Tout bâtiment doit être implanté à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

### **ARTICLE UZA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Tout bâtiment ou partie de bâtiment non accolé, disposant d'éclairage naturel doit être implanté à une distance minimale de 3 m du bâtiment le plus proche.

### **ARTICLE UZA 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE UZA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---



Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UZA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement existant.

### **Les clôtures :**

A l'alignement, comme en limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur. Le choix des matériaux, les dimensions et les couleurs des éléments constituant la clôture permettront une insertion harmonieuse dans le milieu environnant. On pourra utiliser :

- soit une clôture constituée de grillage vert plastifié,
- soit une haie composée d'essences mélangées,
- soit des grilles vertes posées sur un muret et d'une hauteur maximale de 40 cm,

## **ARTICLE UZA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

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

## **ARTICLE UZA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

## **ARTICLE UZA 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

La SHON (Surface Hors Œuvre Nette) totale maximum de la zone UZA est de 1 800 m<sup>2</sup>.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZB

---

### Caractère de la zone

La zone UZB est destinée à un habitat résidentiel. Elle est comprise dans le périmètre de la ZAC du Petit Versailles.

La zone UZB peut accueillir des habitations accueillant partiellement une activité de service compatible avec le caractère résidentiel de la zone ; l'habitat devant rester l'affectation dominante du bâtiment.

L'urbanisation se fera par îlots ou par opérations successives coordonnées.

### ARTICLE UZB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole, artisanal, industriel ou commercial,
- les dépôts extérieurs quelle qu'en soit la nature,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,

### ARTICLE UZB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS

---

#### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes,

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées dans les

limites indiquées à l'article 11,

- les annexes aux constructions existantes,
- les piscines.

**Sous les conditions suivantes :**

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
- de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte,
- que la demande d'autorisation porte sur au minimum l'aménagement d'un îlot pour les opérations autorisées à usage d'habitation.

## **ARTICLE UZB 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** 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 également être 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 de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1.2.** 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.

Afin de ne pas créer des coupures infranchissables dans le tissu urbain, toute opération devra offrir la possibilité de ménager une certaine perméabilité de l'opération par rapport à son environnement, pour l'automobile mais aussi pour les piétons et les deux-roues qui devront notamment pouvoir atteindre par des chemins aménagés les zones de boisements et d'espaces verts communs à l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse qui isolent les îlots et retirent au quartier sa lisibilité ne doivent être que des exceptions.

Deux accès sont prévus aux documents graphiques :

- carrefour A sur le Boulevard du Petit Versailles (ancienne voie SNCF). Le type d'aménagement pourra évoluer en fonction du statut de la voie,
- accès B à la RD 121 aménageable dans le cadre du projet global d'un aménagement de sécurité de la RD 121 d'une emprise totale de 20 ml dont 16 ml doivent être affectés à l'emprise de l'accès y compris les plantations.

**3.1.3.** Est interdit tout nouvel accès direct sur le Boulevard du Petit Versailles.

### **3.2. Cheminements piétons**

A l'intérieur de la zone UZB, des cheminements piétons seront implantés en fonction du plan de masse de chaque opération, de manière à relier tous les secteurs de la ZAC aux espaces verts communs, les liaisons piétonnes imposées sont indiquées aux documents graphiques sous forme de cheminement ou de continuité piétonne.

### 3.3. Accès aux zones d'espaces communs

Dans les parcelles situées le long des espaces verts communs, il pourra être créé un accès direct vers ceux-ci. Cet accès ne pourra avoir une largeur supérieure à 1,00 m.

Cette ouverture et le passage engendrés ne devront pas causer de dommages aux aménagements et plantations existantes.

### 3.4. Voirie

3.4.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

*Voiries principales :*

Le schéma de voirie créé à l'intérieur de la zone UZB devra permettre de créer une voie structurante indiquée aux documents graphiques.

L'accès repéré B au document graphique à la RD 121 ne pourra être qu'un accès secondaire sécurisé en attente de la réalisation d'un aménagement de sécurité cohérent de la voie depuis le carrefour avec l'ancienne voie SNCF.

Le tracé figurant au document graphique n'est qu'un simple tracé de principe. La localisation définitive de cet axe se fera en fonction des plans masse des opérations. Le caractère indicatif de cet axe ne permet pas de définir précisément sa localisation, notamment à l'intérieur des espaces communs.

3.4.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### 3.5. Espace public structurant

Un espace public repéré C aux documents graphiques devra être réalisé en extrémité de l'axe structurant.

## ARTICLE UZB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées domestiques :

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

#### 4.2.2. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptés à l'opération et au terrain.

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent faire apparaître les dispositions envisagées pour ne pas modifier le régime hydraulique existant.

#### 4.3. Electricité - Téléphone

Dans toutes les opérations autorisées dans la zone :

- les réseaux doivent de préférence être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

#### 4.4 Ordures ménagères

- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

## **ARTICLE UZB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UZB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Les bâtiments seront implantés :

- soit à l'alignement pour les opérations d'habitat groupé faisant l'objet d'un permis collectif,
- soit à 3 m minimum pour l'habitation et les annexes.
- soit à 5 m minimum de l'alignement des voies pour les garages accolés aux habitations,

**6.1.** Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet :

- concerne une construction ou installation nécessaire à la gestion, à l'exploitation de la voirie et des réseaux. Ainsi, l'implantation sera possible à l'alignement des voies ouvertes au public ou en retrait à 2 m minimum des voies et emprises publiques.

- concerne une construction pour laquelle plusieurs alignements sont possibles. Dans ce cas, seul l'alignement de la voie par laquelle se fait l'accès sera respecté. Pour l'autre voie, on appliquera un recul de 3 m minimum.
- est en limite d'une continuité piétonne. Dans ce cas, on appliquera l'article 7.

**6.2.** Les bâtiments en limite de la zone UB pourront être implantés à l'alignement ou à 3 m minimum de l'emprise de la voie publique.

## **ARTICLE UZB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UZB 6**

Les constructions peuvent être érigées en ordre :

- continu (d'une limite latérale à l'autre)
- semi-continu en respectant une marge latérale d'un côté - minimum 3 m d'un côté
- discontinu en respectant une marge latérale de chaque côté - minimum 3 m de chaque côté.

Toutefois, l'ordre continu ou semi-continu pourra être imposé pour respecter la composition urbaine d'ensemble de la voie ou de l'emprise publique ou privée.

Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et aux équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux qui devront être implantés soit en limite séparative soit en retrait de 2 m minimum.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1.**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m. Les constructions dont la hauteur totale au faîtage est inférieure ou égale à 4,50 mètres peuvent être implantées en limite de propriété.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et aux équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux qui devront être implantés soit en limite séparative soit en retrait de 2 m minimum.

### **7.3. Implantation des piscines**

Les piscines seront implantées à un minimum de 5 m de distance par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UZB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non reliées entre elles seront édifiées à une distance minimale de 3 m les unes des autres.

## **ARTICLE UZB 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Le coefficient d'emprise au sol sera de 0,5.

## **ARTICLE UZB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

**10.1.** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout des toitures.

**10.2.** Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, abris de jardin, ... la hauteur maximale est de 4,50 mètres au faîtage.

**10.3.** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UZB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1.** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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 autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise, en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée dans le cadre de projets d'expression architecturale contemporaine

présentant une unité d'aspect, une simplicité d'aspect ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

**11.2.2.** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

### 11.3. Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UZB6 ne sont pas obligatoires, cependant dans tous les cas, la limite de propriété doit être matérialisée.

Seront autorisés tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UZB 6 :

#### Pour la clôture de la façade principale :

- un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur, réalisé en parpaings enduits deux faces ou pierre de schiste (parement ou mur plein) surmonté ou non d'éléments ajourés (claustra, claies, grille) l'ensemble n'excédant pas 1,20 m de hauteur
- une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,20 m
- une clôture ajourée ou pleine d'une hauteur maximale de 1,20 m
- Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.
- les clôtures béton sont interdites.

#### Pour les autres clôtures sauf le long des espaces verts communs :

- une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m
- une simple bordure matérialisant la limite de propriété
- un mur de parpaings enduits d'une hauteur maximale de 1,80 m
- des palis de schiste ou mur en pierre de schiste d'une hauteur de 1,70 m maximum
- Des treillis de bois ou plaques de bois
- Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.
- Sont interdits : la brande et les clôtures en plaques de béton.

#### Pour les clôtures situées le long des espaces verts communs prévus aux documents graphiques :

Elles seront végétales, doublées d'un grillage. On utilisera pour les réaliser les végétaux suivants de préférence en mélange :

- Ceanothus impressus "puget blue" (persistant à floraison décorative)
- Ceanothus "gloire de Versailles" (Caduc à floraison décorative)
- Spirea x vanhouttei (caduc à floraison décorative)
- Spirea x bumalda (caduc à floraison décorative)
- Escalonia macrantha (persistant à floraison décorative)
- Escalonia de différentes variétés toutes persistantes et décoratives



- Elaeagnus x ebbingei (persistant)
- Deutzia gracilis (caduc à floraison décorative)
- Genista différentes variétés (persistant à floraison décorative)
- Berberis darwinii (persistant à floraison décorative)

#### **11.4. Annexes**

Les bâtiments annexes seront traités avec la même simplicité de volume et avec des matériaux d'aspect identiques à ceux utilisés pour les bâtiments principaux avec lesquels ils se composent, ou dans des matériaux qualitatifs (bois, briques, parpaings enduits, ...) - la tôle est interdite.

La pente de toiture des annexes pourra être inférieure à la pente de toiture du bâtiment principal.

## **ARTICLE UZB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

#### **Constructions à usage d'habitation**

Trois places de stationnement par logement dans la parcelle.

Pour les logements locatifs faisant l'objet du prêt aidé par l'Etat, il est demandé de réaliser au minimum une place de stationnement dans la parcelle ou un parking collectif (article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement des activités de service autorisées sera à prévoir à l'intérieur de la parcelle, il sera prévu :

- 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **ARTICLE UZB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**13.1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**13.3.** La voie d'accès principale de la ZAC sera plantée à raison d'un arbre au moins tous les 10,00 m.

#### **13.4. Création d'espaces verts communs**

Compte tenu des documents graphiques prévoyant des espaces verts collectifs, boisements et cheminements piétons répartis sur l'ensemble

de la ZAC, il n'est pas imposé de nouvelles créations d'espaces verts communs. Cependant, si le programme prévoyait la réalisation d'espaces verts supplémentaires, ceux-ci devront être ouverts sur les voies ou sur les espaces verts déjà prévus ou réalisés.

#### **13.5. Préservation des végétaux existants**

Les arbres remarquables et les haies significatives à maintenir sont indiqués aux documents graphiques.

### **ARTICLE UZB 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

La SHON (Surface Hors Œuvre Nette) totale maximum de la zone UZB est de 34 500 m<sup>2</sup>.

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone UC est constituée par les écarts, les hameaux d'une certaine importance et les petites agglomérations situées en zone rurale.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non-respect de la réglementation en vigueur).

### ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, agricole, industriel,
- les dépôts et notamment les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UC2,
- le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- la construction de garages ou de parcs de stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières,

### ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les opérations d'une Surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, affectées aux logements, à condition qu'elles comprennent 20 % de logements locatifs sociaux.
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, 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,
- les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit localisées dans une bande de 200 mètres le long de l'axe de la RN 137, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.

## ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

---

### 3.1. 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 également être 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 de la nature et de 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.

### 3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

### Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

#### *Eaux usées domestiques :*

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

Toutes constructions et installations doivent être 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.

#### *Eaux résiduaires non domestiques-:*

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

#### *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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

#### **Electricité - Téléphone - Télédiffusion**

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent de préférence être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, peut être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé peut être prévue lors de la demande d'autorisation.

#### **Ordures ménagères**

- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

## **ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**6.1.** Hors agglomération et hors zones urbanisées, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RN137, ne pourra être inférieure à 75 mètres et de 20 m de la limite d'emprise pour les bretelles d'échangeur.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

**6.2.** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe.

## **ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pourront être implantées en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

## **ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière

## **ARTICLE UC9 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

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

**10.1** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, ou de hauteur égale à la construction existante dans le cas d'une extension. Les combles peuvent être ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées aménagés.

Cette disposition et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

**10.2** Pour les annexes la hauteur maximale au faitage est de 4,50 mètres.

## ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

---

**11.1** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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 autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### 11.2 Toitures

**11.2.1** Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

**11.2.2** Les toitures des constructions contemporaines, « d'architectes » ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.

### 11.3 Clôtures

Les clôtures doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

## **ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

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

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

Lorsqu'il n'y a pas d'augmentation de surface de plancher ni création d'un nouveau logement, il n'est pas fait application des normes de stationnement.

### *Habitat :*

- appartement en immeuble collectif : 2 places par logement
- maison individuelle hors opérations d'aménagement : 2 places par logement
- Opérations d'aménagement : 2 places par logement individuel et 1 place banalisée pour 5 logements en parking commun
- foyer de personnes âgées : 1 place par logement individuel et 1 place banalisée pour 1 logement

### *Activités :*

Pour les activités existantes, les normes ci-dessous ne s'appliquent qu'aux extensions. La surface existante n'est pas prise en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement exigé ci-dessous.

- bureaux ou service : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher



- commerce de 150 m<sup>2</sup> et plus de surface de vente : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au-dessus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente
- commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : Une place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- hôtel et restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- établissement artisanal : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Equipements collectifs :*

- salle de spectacle, de réunion : 1 place pour 5 personnes
- stade, terrain de sports : 1 place pour 5 personnes
- établissement d'enseignement : 1 place par classe
- établissement hospitalier et clinique : 1 place pour 4 lits
- lieu de culte : 1 place pour 15 personnes.

**Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être paysagées, à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements : 5% minimum dans la surface totale de l'opération hors voirie doit être traité en espaces verts communs à tous les lots et planté d'arbre de haute tige.

## **ARTICLE UC14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Dans la zone UC, il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UC3 à UC13.

## CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

---

### Caractère de la zone

La zone UL est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles liées aux installations sportives ou de loisirs et celles mentionnées à l'article UL2

### ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- les constructions, le changement de destination, la rénovation, et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition d'être destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone,
- les constructions, le changement de destination, la rénovation, et l'extension des constructions existantes à usage sportif, touristique, et de loisirs,
- les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- le stationnement de caravanes sur des terrains aménagés à cet effet,
- les terrains de campings et de stationnement des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les annexes aux constructions existantes,

- les constructions autorisées et localisées le long des RN 137 et RD 771 devront bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.

## **ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### 3.1. 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 également être 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 de la nature et de 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.

### 3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités sportives, de loisirs et de tourisme doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées domestiques :*

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

Toutes constructions et installations doivent être 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.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

#### *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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

#### **Électricité - Téléphone - Télédiffusion**

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent de préférence être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, peut être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé peut être prévue lors de la demande d'autorisation.

### **ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**6.1.** Hors agglomération et hors zones urbanisées, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RN137 et de la RD771, ne pourra être inférieure à 100 mètres et de 20 m de la limite d'emprise pour les bretelles d'échangeur.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

**6.2.** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,

- lorsque le projet concerne une annexe

## **ARTICLE UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

## **ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

## **ARTICLE UL 9 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

**10.1.** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ou de hauteur égale à la construction existante dans le cas d'une extension. Les combles peuvent être aménagés.

**10.2.** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

**10.3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## **ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1.** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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 autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## **11.2. Toitures**

**11.2.1 Les toitures des constructions traditionnelles** à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

**11.2.2 Les toitures des constructions contemporaines, « d'architectes »** ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.

## **11.3. Clôtures**

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UL6 doivent avoir une hauteur de 1,80 maximum.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

**11.4** L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

---

## **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

### **ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **ARTICLE UL 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

La zone UE est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, de bureau, d'artisanat et de commerce.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole.
- les constructions à usage de commerces de détail alimentaires et non alimentaires et de proximité,
- le changement de destination d'un bâtiment d'activité industrielle, artisanale ou de commerce de gros en commerce de détail,
- les constructions à usage d'habitation,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les carrières.

### ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions destinées à, la surveillance ou au gardiennage des activités implantées dans la zone, à condition d'être intégrées au bâtiment d'activités,
- les extensions de commerces de détail existants à l'approbation de la modification du PLU ou les activités commerciales directement liées à une activité de production présente sur la zone.
- les extensions des maisons d'habitation existantes à l'approbation de la modification du PLU à condition d'être limités en surface, soit environ 1/3 de surface en plus maximum de la surface plancher avant extension
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,



- les constructions autorisées et localisées le long des RN 137 et RD 771 devront bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement devront être liées à une activité implantée au sein de la zone.

## **ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. 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 également être 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 de la nature et de 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.

Tout accès direct sur la RD 771 est interdit

### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale de plateforme : 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées domestiques :*

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

Toutes constructions et installations doivent être 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.

*Eaux résiduaires non domestiques :*

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

*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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

**Electricité - Téléphone - Télédiffusion**

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

## **ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**6.1.** Hors agglomération et hors zones urbanisées, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RN137, ne pourra être inférieure à 75 mètres.

Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RD771, ne pourra être inférieure à 50 mètres et de 20 m de la limite d'emprise pour les bretelles d'échangeur.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

**6.2.** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe.

## **ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété (avec réalisation d'un mur coupe-feu), la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 6 mètres.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 6 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

## **ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Une distance d'au moins 6 m est imposée entre bâtiments non contigus.

## **ARTICLE UE9 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

## **ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Bâtiments d'activités**

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs,...), les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux avoisinants.

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

### 11.2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit par des haies, soit par une clôture rigides en panneaux grillagés, soit par les deux cumulés.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

### 11.3. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc. sont interdites.

11.4. L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

## ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

### 12.1. Constructions à usage de bureaux et de service :

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

### 12.2. Constructions à usage de commerces de gros :

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

- entre 50 et 150 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 5 places pour 100 m<sup>2</sup>
- entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 10 places pour 100 m<sup>2</sup>
- entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> : 12 places pour 100 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 2500 m<sup>2</sup> : 10 places pour 100 m<sup>2</sup>

### **12.3. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :**

Une place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 8 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **ARTICLE UE14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

Les zones à urbaniser sont divisées en grands types de zones :

AU (comprenant les secteurs 1AUa, 1AUe, 1AUc, 1AUL, 2AU)

dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones et secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

---

### Caractère de la zone

La zone 1AUa est destinée à un habitat résidentiel majoritaire, accompagné de services.

Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.

Les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur 1AUa sont définies dans le présent règlement (parties écrites et graphiques), ainsi que dans les documents "Orientations d'aménagement".

Elle comprend un **sous-secteur 1AUab** correspondant au secteur du Vieux Bourg compris dans le périmètre monument historique.

Elle compte également un **sous-secteur 1AUac** à la Prée Robert faisant l'objet d'une OAP.

### ARTICLE 1AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- les constructions à usage agricole, commercial, artisanal ou industriel,
- les dépôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,

### ARTICLE 1AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- les opérations d'une Surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, affectées aux logements, à condition qu'elles comprennent 20 % de logements locatifs sociaux.

- les constructions et installations à usage d'habitat et de services compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de l'espace considéré.

- Les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (voirie, espaces verts,...).
- les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

## ARTICLE 1AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

---

Les nouveaux accès devront respecter les Orientations d'Aménagement.

### 3.1. 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 également être 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 de la nature et de 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.

En sous-secteur 1AUac, tout accès direct sur l'ancienne voie ferrée est interdit.

### 3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale d'emprise : 7 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE 1AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

### Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou de service doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

*Eaux usées domestiques :*

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.



**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

**Electricité - Téléphone - Télédiffusion**

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

**Ordures ménagères**

- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

---

**ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE 1AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des routes départementales.

6.2 En zone 1AUa et 1AUac, pour les autres voies et la RD 121 en agglomération, les bâtiments seront implantés :

- soit à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum pour les opérations d'habitat groupé faisant l'objet d'un permis collectif,
- soit à 3 m minimum pour l'habitation et les annexes.
- soit à 5 m minimum de l'alignement des voies pour les garages accolés aux habitations,

En secteur 1AUab, pour les autres voies, les bâtiments seront implantés soit à l'alignement soit en recul de 1 m minimum de celui-ci.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet :

- concerne une construction ou installation nécessaire à la gestion, à l'exploitation de la voirie et des réseaux. Ainsi, l'implantation sera possible à l'alignement des voies ouvertes au public ou en retrait à 2 m minimum des voies et emprises publiques.
- concerne une construction pour laquelle plusieurs alignements sont possibles. Dans ce cas, seul l'alignement de la voie par laquelle se fait l'accès sera respecté. Pour l'autre voie, on appliquera un recul de 3 m minimum.
- est en limite d'une continuité piétonne. Dans ce cas. La construction peut être implantée à l'alignement ou en recul minimum de 3 m.

6.3. - En 1AUab, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau.

## ARTICLE 1AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pourront être implantées en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul

existante.

7.2. - En 1AUab, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau.

## **ARTICLE 1AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AUa 9 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AUa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de services ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ou de hauteur égale à la construction existante dans le cas d'une extension. Les combles peuvent être aménagés.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, abris de jardin ..., la hauteur maximale est de 4,50 mètres au faitage.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## **ARTICLE 1AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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 autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## 11.2. Toitures

**11.2.1 Les toitures des constructions traditionnelles** à usage d'habitation et de services doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

**11.2.2 Les toitures des constructions contemporaines, « d'architectes »** ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.

## 11.3. Clôtures

Les clôtures-doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

**11.4** L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

## **ARTICLE 1AUa 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspond au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

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

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

Lorsqu'il n'y a pas d'augmentation de surface de plancher ni création d'un nouveau logement, il n'est pas fait application des normes de stationnement.

*Habitat :*

- appartement en immeuble collectif : 2 places par logement

**En secteur 1AUab :** 1 place par logement individuel et 1 place banalisée pour 5 logements en parking commun.

- Opérations d'aménagement : 2 places par logement individuel et 1 place banalisée pour 5 logements en parking commun

- foyer de personnes âgées : 1 place par logement individuel et 1 place banalisée pour 1 logement

*Bureaux ou service :* 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies identifiées sur l'Orientation d'Aménagement devront être préservées.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être paysagées, à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements : 5% minimum dans la surface totale de l'opération hors voirie doit être traité en espaces verts communs à tous les lots et planté d'arbre de haute tige.

## **ARTICLE 1AUa 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Dans la zone 1AUa, il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUa 3 à 1AUa 13.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

---

### Caractère de la zone

La zone 1AUe correspond aux futurs sites d'implantation des activités économiques, réservés aux constructions à usage de services, d'industries, d'artisanat et de commerce.

Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.

### ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- les constructions à usage agricole (Cette interdiction n'inclut pas les locaux de vente ou de stockage),
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerces de détail alimentaires et non alimentaires et de proximité,
- le changement de destination d'un bâtiment d'activité industrielle, artisanale ou de commerce de gros en commerce de détail,
- le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les carrières,

### ARTICLE 1AUe2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

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

- les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage des activités implantées dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activités,
- les constructions autorisées en 1AUe et susceptibles d'être gênées par le bruit localisées dans une bande de 200 mètres de large le long de l'axe de la RN 137 et dans une bande de 100 mètres de large le long de l'axe de la RN 771, à condition qu'elles bénéficient

d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié,

- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- les équipements de services publics ou d'intérêt collectif (eau potable, électricité, télécommunication, assainissement, ...),
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement devront être liées à une activité implantée au sein de la zone.

## **ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. 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 également être 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 de la nature et de 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.

Les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RN 137 et la RD 771 sont interdites. Les accès devront s'effectuer sur les voies figurant aux cartes du document "orientations d'aménagement" ou sur d'éventuelles voies branchées sur celles-ci.

### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.



**Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**Assainissement***Eaux usées domestiques :*

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

Toutes constructions et installations doivent être 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.

*Eaux résiduaires industrielles :*

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

*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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

**Électricité - Téléphone - Télédiffusion**

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

**Ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

---

**ARTICLE 1A<sup>Ue</sup> 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

6.1. Hors agglomération, les constructions, les réhabilitations et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la RD771 et de 25 m pour les autres routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, une marge de recul minimale de 100 mètres s'applique par rapport à l'axe de la RN 137.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe

## **ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété (avec réalisation d'un mur coupe-feu), la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 6 mètres.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 6 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

## **ARTICLE 1AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Une distance d'au moins 6 mètres pourra être imposée entre bâtiments non contigus.

---

## **ARTICLE 1AUe 9 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

## **ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

---

## **ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Bâtiments d'activités**

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs,...), les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux avoisinants.

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

### **11.2. Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit par des haies, soit par une clôture rigides en panneaux grillagés, soit par les deux cumulés.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

### **11.3. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.

sont interdites.

11.4. L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

## **ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

### **12.1. Constructions à usage de bureaux et de service**

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

### **12.2. Constructions à usage de commerces de gros**

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

- entre 50 et 150 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>,
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 5 places pour 100 m<sup>2</sup>,
- entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 10 places pour 100 m<sup>2</sup>,
- entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> : 12 places pour 100 m<sup>2</sup>,
- au-dessus de 2500 m<sup>2</sup> : 10 places pour 100 m<sup>2</sup>.

### **12.3. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts**

Une place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.4. Etablissements divers**

restaurants-cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle

### **Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUe 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 8 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation suffisamment épais peuvent être plantés afin de masquer les constructions ou installations.

En façade, les espaces non bâtis et non destinés au stationnement devront être masqués d'une présence végétale.

Les stockages devront être masqués par des écrans végétaux.

## **ARTICLE 1AUe 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

---

### Caractère de la zone

La zone 1AUc est destinée à l'implantation d'activités commerciales, de bureaux, services et hôtelières.

Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone 1AUc sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans le document "orientations d'aménagement".

### ARTICLE 1AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- les constructions à usage artisanal et industriel ainsi que les entrepôts non liés à une activité autorisée,
- les constructions à usage agricole (cette interdiction n'inclut pas les locaux de vente ou de stockage),
- les constructions à usage d'habitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AUc2,
- le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les carrières.

### ARTICLE 1 AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les constructions à usage de bureaux, services et hôtelières à condition de respecter l'orientation d'aménagement de ce secteur.
- Les constructions à usage d'activités commerciales à condition de respecter l'orientation d'aménagement de ce secteur et d'avoir une surface de vente de 150 m<sup>2</sup> minimum.

- Les entrepôts liés à une activité autorisée ou existante sur la zone, détachés ou non de cette activité ; dans ce cas l'entrepôt peut être lié à une activité de vente à emporter (ex drive)
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, 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,
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit localisées dans une bande de 200 mètres le long de l'axe de la RN 137, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement devront être liées à une activité implantée au sein de la zone.

## **ARTICLE 1 AUc 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. 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 également être 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 de la nature et de 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.

Les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RN 137 sont interdites.

### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Sur le chemin communal n° 42, un seul accès sera autorisé assurant la desserte de l'ensemble de la zone. Toute nouvelle voirie devra respecter l'« orientation d'aménagement ».

## **ARTICLE 1 AUc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées domestiques :*

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

#### *Eaux résiduaires industrielles :*

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### *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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

### **Electricité - Téléphone - Télédiffusion**

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

### **Ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.



---

## **ARTICLE 1 AUc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

## **ARTICLE 1 AUc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**6.1.** Hors agglomération et hors zones urbanisées, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RN137, ne pourra être inférieure à 50 mètres (secteur ayant fait l'objet d'un projet urbain - cf. document d'orientations d'aménagement) et de 20 m de la limite d'emprise pour les bretelles d'échangeur.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

**6.2.** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe

---

## **ARTICLE 1 AUc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété (avec réalisation d'un mur coupe-feu), la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 6 mètres.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 6 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

## **ARTICLE 1 AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Une distance d'au moins 6 m est imposée entre bâtiments non contigus

## **ARTICLE 1 AUc 9 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1 AUc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

## **ARTICLE 1 AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Bâtiments d'activités**

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs,...), les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux avoisinants.

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

### **11.2. Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit par des haies, soit par une clôture rigides en panneaux grillagés, soit par les deux cumulés.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des

accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

### 11.3. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc. sont interdites.

11.4. L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

## ARTICLE 1 AUc 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

### 12.1. Constructions à usage de bureaux et de service

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

### 12.2. Constructions à usage de commerces

*Cas des commerces comportant des surfaces de ventes alimentaires :*

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

- entre 50 et 150 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 5 places pour 100 m<sup>2</sup>
- entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 10 places pour 100 m<sup>2</sup>
- entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> : 12 places pour 100 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 2500 m<sup>2</sup> : 10 places pour 100 m<sup>2</sup>

*Cas des autres commerces :*

- Une place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### 12.3. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.4. Etablissements divers

Hôtel et restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

**Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

---

**ARTICLE 1 AUc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Tout projet d'aménagement devra respecter l'orientation d'aménagement définie sur ce secteur.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être masqués par une haie ou un élément minéral.

En façade, les éléments non bâtis et non destinés au stationnement devront être marqués d'une présence végétale.

Aucun stockage ni dépôt ne sera autorisé dans la bande des 50 m et cet espace devra être paysagé.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour huit places ou faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

---

**ARTICLE 1 AUc 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

---

### Caractère de la zone

La zone 1AUL, non ou insuffisamment équipée, est destinée à accueillir les futures activités sportives, de loisirs et de tourisme.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le sous-secteur 1AULa lié au parc situé dans le prolongement du château de la Touche n'admet que les extensions et la réfection des constructions existantes et des constructions ponctuelles liées à l'aménagement du parc.

### ARTICLE 1AUL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles liées aux installations sportives ou de loisirs et celles mentionnées à l'article 1AUL2

### ARTICLE 1AUL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Secteur 1AUL

- les constructions à usage sportif, touristique, hôtelier et de loisirs,
- les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- les terrains de campings,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les annexes aux constructions existantes,

#### Secteur 1AULa

- les constructions à usage sportif, touristique, de loisirs.

- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les annexes aux constructions existantes.

## **ARTICLE 1AUL3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. 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 également être 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 de la nature et de 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.

### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres,

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AUL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées domestiques :*

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

Toutes constructions et installations doivent être 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.

**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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

**Electricité - Téléphone - Télédiffusion**

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque construction au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,

La possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

**Ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

---

**ARTICLE 1AUL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

**ARTICLE AUL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**6.1.** Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des routes départementales et de 20 m de la limite d'emprise pour les bretelles d'échangeur.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

**6.2.** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

---

## **ARTICLE 1AUL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

---

## **ARTICLE 1AUL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

---

## **ARTICLE 1AUL9 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

## **ARTICLE 1AUL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

---

## **ARTICLE 1AUL11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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 autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### **11.2. Clôtures**

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article 1AUL 6 doivent avoir une hauteur de 1,80 maximum.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie mais la hauteur de



l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

**11.3** L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

## **ARTICLE 1AUL12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspond au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

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

### *Activités :*

Pour les activités existantes, les normes ci-dessous ne s'appliquent qu'aux extensions

- bureaux ou service : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- commerce de 150 m<sup>2</sup> et plus de surface de vente : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au-dessus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Cas des autres commerces : Une place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- hôtel et restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

### *Équipements collectifs :*

-salle de spectacle, de réunion, stade, terrain de sports : 1 place pour 4 personnes minimum

### **Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au

stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être paysagées, à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces libres doivent être plantés

### **ARTICLE 1AUL14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

---

### Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle insuffisamment équipée, destinée dans l'avenir à l'urbanisation. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel ou agricole de la zone avant l'urbanisation. Les secteurs 2AU sont destinés aux opérations d'habitat majoritaire, les secteurs 2AUe sont destinés aux opérations d'activités majoritaires.

On distingue un secteur 2AUez : la ZAC de l'Oseraye destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services pour laquelle des préconisations architecturales et paysagères ont été édictées ; entre autre, l'existence d'une bande inconstructible de 50 mètres par rapport à l'axe des RN 137 et 171.

### ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

### ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation de ces secteurs ainsi que l'édification d'annexes séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages, mais pas les bâtiments agricoles ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU révisé.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

### ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

6.1. Hors agglomération, les constructions, les réhabilitations et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la RD771 et de 25 m pour les autres routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, une marge de recul minimale de 100 mètres s'applique par rapport à l'axe de la RN 137.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe

## **ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou bien avec un recul d'au moins 3 mètres de la dite limite.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

**ARTICLE 2AU8 A 2AU14**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

---

A cette zone s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### Caractère de la zone :

La zone A est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le sous secteur Ae : secteur où l'implantation d'éoliennes est autorisée.

Le sous-secteur At correspond à la future zone de valorisation et de traitement des déchets ménagers et assimilés.

### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles prévues à l'article 2.

### ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles dans le respect des règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation des installations classées. Dans le cas de la création d'une nouvelle exploitation agricole relevant du régime des installations classées d'élevage, l'implantation des bâtiments d'élevage devra respecter une distance de 100mètres vis-à-vis des habitations de tiers

- Les constructions, la restauration, l'extension ou le changement de destination à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et qu'elles sont implantées à moins de 150 m des bâtiments agricoles concernés ou en continuité avec un ensemble bâti existant à proximité de l'exploitation,

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- Les constructions d'annexes et d'abris aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne soient pas réalisées avec des matériaux de fortune ou de récupération.

- Les piscines liées aux logements de fonction.

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, loisirs de plein air...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrées à leur environnement.
- L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, ainsi que ceux nécessaires à la gestion et la production des énergies et des réseaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les installations liés à l'activité agricole, l'irrigation, la gestion hydraulique et à la gestion des eaux pluviales et notamment celles provenant des zones U et AU, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A.
- Les installations, équipements, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit localisées le long des artères de communication suivante : RN 137, RN 171 et RD 771, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.

**Uniquement en sous-secteur Ae** : l'implantation d'éoliennes.

**Uniquement en sous-secteur At** : les constructions et les installations destinées au tri et à la valorisation et au traitement des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

### 3.1. 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 également être 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 de la nature et de 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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code Civil.

Les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que les RN 137 et RD 771 sont interdites.

Les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RN 171 entre sa jonction avec la RN 137 et le lieu-dit Sainte Marie sont interdites.

### **3.2. Voirie**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. 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 A1 sont interdits (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).

### **Assainissement**

#### *Eaux usées domestiques :*

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

Toutes constructions et installations doivent être 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

#### *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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

### **Electricité - Téléphone - Télédiffusion**

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).

### **Ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

## **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**6.1.** Hors agglomération, les constructions, les réhabilitations et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la RD771 et de 25 m pour les autres routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, une marge de recul minimale de 100 mètres s'applique par rapport à l'axe de la RN 137.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

**6.2.** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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 lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe
- lorsque le projet concerne une mise aux normes des exploitations agricoles

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à

l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existante.

## **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière

## **ARTICLE A 9 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

**10.1.** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 4 mètres à l'égout des toitures, ou être de hauteur égale à la construction existante dans le cas d'une extension. Les combles peuvent être aménagés.

**10.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1.** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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 autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1** Les toitures des constructions traditionnelles à usage

d'habitation doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

**11.2.2 Les toitures des constructions contemporaines, « d'architectes » ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.**

### **11.3 Clôtures**

Les clôtures-doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

**11.4** L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

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

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général faisant

l'objet d'une notice d'impact ou d'une étude d'impact

## **ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

La zone N est composée de 2 types de secteurs dont les indices de référence figurent au plan : Nd, Nh,

Le secteur Nd comporte deux sous-secteurs : Ndv, Ndc

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

### Caractère de la zone N

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

La zone N est composée de deux types de secteurs :

Le secteur Nd n'admet que les extensions et la réfection des constructions existantes et, comme constructions nouvelles, uniquement celles d'équipements collectifs nécessaires aux services publics, d'annexes à des bâtiments existants, petits abris pour animaux et certains équipements publics. Il est destiné à être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le sous - secteur Ndv est destiné à la construction d'une station de re-compression pour le gaz.

Le sous - secteur Ndc correspond à la carrière de schiste existante sur la commune et son extension futures.

Le secteur Nh est affecté à l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). Les changements de destination y sont possibles.

### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Pour l'ensemble des secteurs de la zone N :

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à

l'ouverture au public de ces espaces (tels que les voiries, abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires de stationnement réalisées avec des matériaux poreux, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, ...

- les abris pour animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement - un abri de ce type sera autorisé par unité foncière. Les constructions en tôles ou autres matériaux de récupération sont interdits.
- l'aménagement de bâtiments non en ruine à condition qu'ils soient d'un volume au maximum égal au volume initial,

**En secteur Nd :**

- l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et que l'extension globale n'excède 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol depuis la date de la présente élaboration du PLU.
- les annexes aux constructions principales (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
  - l'emprise au sol totale des annexes construites depuis l'élaboration du PLU reste inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>,
  - les annexes doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 10 m par rapport au bâtiment principal,
  - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant,
- Les abris destinés à une occupation temporaire pourront être autorisés à proximité directe des étangs (à une distance maximum de 10 m) sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, que la structure soit facilement démontable et intégrée à l'environnement (matériaux d'aspect et de couleurs bois, pierre de Nozay....). Un seul abri pourra être autorisé par étangs.

**Dans le sous secteur Ndv,** les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station de re-compression pour le gaz.

**Dans le sous-secteur Ndc,** les affouillements et les exhaussements liés à la gestion de la carrière.

**En secteur Nh :**

- Les changements de destination visant à créer un ou plusieurs logements seront admis sous condition de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie) et de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles qualifiés d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m. Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il



n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,

- les extensions des bâtiments existants à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et que l'extension globale n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'élaboration du PLU,
- les annexes à la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal.

## **ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

3.1.1. 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 également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées 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 de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées 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 moindre.

3.1.3. Tout accès direct sur la RN 137 et la RD 771 est interdit

### **3.2. Voirie**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. 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 N2 sont interdits (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).

### **Assainissement**

*Eaux usées domestiques :*

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

Toutes constructions et installations doivent être 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.

*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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

**Electricité - Téléphone - Télédiffusion**

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 N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

## **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**6.1.** Hors agglomération, les constructions, les réhabilitations et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la RD771 et de 25 m pour les autres routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, une marge de recul minimale de 100 mètres s'applique par rapport à l'axe de la RN 137.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

**6.2.** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- 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
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe

## **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pourront être implantées en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

## **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

---

Dans le secteur Ndv l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du terrain

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres secteurs

## **ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

**10.1.** Pour le sous secteur Ndv, la hauteur des constructions est limitée à 12 m.

**10.2.** En secteur Nh, pour les annexes la hauteur maximale au faitage est de 4,50 mètres.

10.3. La hauteur des constructions ne tient pas compte des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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 autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### **11.2 Toitures**

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

### **11.3 Clôtures**

Les clôtures-doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

## **ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

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

### **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations.

### **ARTICLE N14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.