

# • SOMMAIRE

<b>Titre I</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES -----</b>	<b>1</b>
Article 1	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme -----	2
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols -----	2
Article 3	Division du territoire en zones -----	6
Article 4	Adaptations mineures -----	9
<b>Titre II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -----</b>	<b>10</b>
Zone UA	-----	11
Zone UB	-----	25
Zone UE	-----	42
Zone UH	-----	53
Zone UL	-----	63
<b>Titre III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER -----</b>	<b>71</b>
Zone 1AU	-----	72
Zone 2AU	-----	85
<b>Titre IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -----</b>	<b>87</b>
Zone A	-----	88
<b>Titre V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -----</b>	<b>97</b>
Zone N	-----	98
	Fin -----	112

# COMMUNE DE CHANGE

## TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

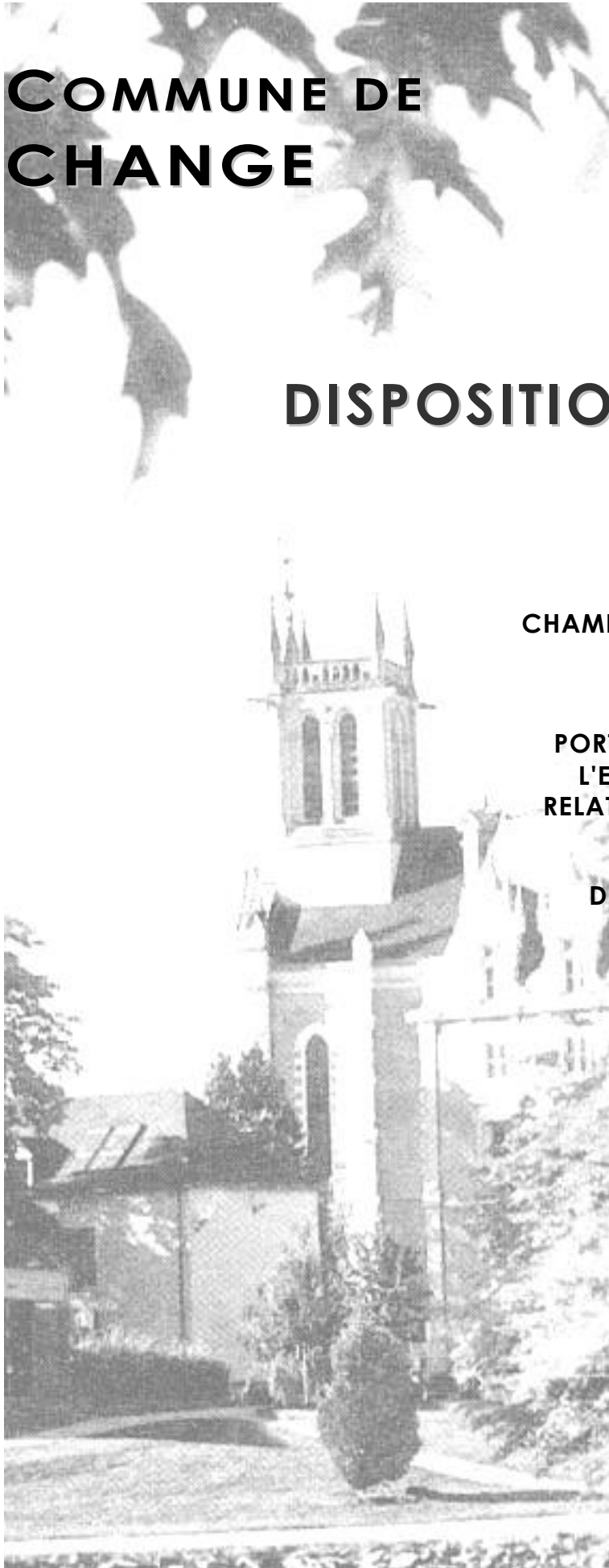
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU  
PLAN

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A  
L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS  
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ADAPTATIONS MINEURES



---

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

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **CHANGÉ**.

---

**ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

**① Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :**

R.111-2 : salubrité et sécurité publique

R.111-3 : exposition au bruit

R.111-4 : conservation des vestiges archéologiques

R.111-5 : desserte, accès

R.111-6 : stationnement

R.111-13 : surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

R.111-14 : économie d'espace

R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement

R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

**Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. | 2

**Article R111-3**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

**Article \*R111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article \*R111-5**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Article \*R111-6**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3

#### **Article \*R111-13**

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

#### **Article \*R111-14**

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

#### **Article \*R111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article \*R111-21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **② Article R\*123-13**

##### **Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :**

1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

2° Les zones d'aménagement concerté ; en l'occurrence la ZAC des Ebaudières, approuvée le 15 octobre 1993.

3° Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

5° Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;

6° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

7° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;

**9°** Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;

**10°** Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

**11°** Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;

**12°** Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;

**13°** Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;

**14°** Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

**15°** Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

**16°** Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-1-1 et L. 127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;

**17°** Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3.

**③ Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5 du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer :**

**Article L. 111-9 :** (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 - Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983). L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

**Article L. 111-10 :** (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, art.2-11). Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**Article L123-5** (Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V))

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe

naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

#### **④ L'article L.421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique :**

##### **Article L421-6**

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

#### **⑤ Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe ainsi que les bois et forêts soumis au régime forestier et, s'il y a lieu :**

- les dispositions spécifiques à certains lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.442-9 ;
- les plans d'exposition au bruit des aérodromes établis en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
- les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres ;
- les zones de publicité restreinte et élargie (articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement) ;
- les projets de plans de prévention des risques miniers (article L.174-5 du Code Minier) ;
- les zones agricoles protégées au titre de l'article L.112-2 du Code Rural.



### ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

**① Les zones urbaines « U » suivantes :**

**UA Zone centrale ancienne mixte à vocation principale d'habitat.  
Elle comprend :**

**Le secteur UAa** : spécialement affecté aux espaces et équipements publics, dans un cadre paysager préservé ;

**UB Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat.  
Elle comprend :**

**Le secteur UBa** : affecté à l'habitat de densité faible à moyenne en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement - *secteur des Ebaudières nord – contexte topographique particulier* -,

**Le secteur UBb** : mixte, affecté aux activités tertiaires - commerces, services bureau - et à l'habitat,

**Le secteur UBc** : spécifiquement affecté aux activités tertiaires, commerciales et de services,

**Les secteurs UBd1 et UBd2** : affecté à l'habitat dans le secteur des Ebaudières, selon des dispositions spécifiques

**Le secteur UBe** : autour de la rue Berthe Marcou présentant des spécificités architecturales et urbaines - *implantation des constructions* - dans un cadre topographique et paysager spécifique - *coteau et vallée de la Mayenne-*.

**UE Zone d'extension récente à vocation d'activités économiques ; elle comprend :**

**Le secteur UEa** : affecté aux activités artisanales, aux petites et moyennes industries et entreprises et aux activités de services,

**Le secteur UEac** : affecté aux activités artisanales, aux petites et moyennes industries et entreprises et aux activités de services, qui n'est pas actuellement desservi par le réseau collectif d'assainissement mais qui le sera à moyen ou long termes.

**Le secteur UEc** : affecté aux activités économiques, actuellement non desservi par le réseau collectif d'assainissement mais qui le sera à moyen ou long termes,

**Le secteur UEt** : affecté aux activités économiques à dominante tertiaire et de services,

**UH zone de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant aux hameaux**, où quelques constructions supplémentaires peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysagers. Elle correspond aux hameaux des Landes, des Chênes Secs, de la Rechignée et le groupement désormais formé par l'Aunay, la Grande Mardelle et la Petite Mardelle.

**UL Zone urbaine affectée à l'accueil des équipements et des activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou touristique et de loisirs.**

**② Les zones à urbaniser AU suivantes :**

**1AU Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme qui comprend les secteurs :**

**1AUa**, à vocation d'activités,

**1AUa1**, à vocation d'activités, selon des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions,

**1AUa2**, à vocation d'activités, selon des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions,

**1AUaa**, à vocation d'activités artisanales, de services, ou de petites et moyennes entreprises et industries.

**1AUac**, à vocation d'activités économiques, actuellement non desservi par le réseau collectif d'assainissement mais qui le sera à moyen ou long termes,

**1AUat**, à vocation d'activités économiques à dominante tertiaire et de services,

**1AUh**, à vocation principale d'habitat,

**1AUha**, à vocation principale d'habitat, selon des dispositions spécifiques, dans le secteur des Ebaudières,

**1AUℓ**, à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou de tourisme et de loisirs.

**2AU Zone destinée à l'urbanisation future à long terme qui comprend les secteurs :**

**2AUa**, réservé aux activités économiques,

**2AUh**, réservé à l'habitat,

**2AUℓ**, à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou de tourisme et de loisirs.

**③ Les zones agricoles, A, réservées à l'exploitation du sol.**

**④ La zone naturelle et forestière de protection stricte de l'environnement (sites - milieux naturels - paysages). Elle comprend les secteurs :**

**Ng** réservé au traitement et au stockage des déchets de classe I et II de Mezerolles et des Hêtres ;

**Nga** réservé aux installations, ouvrages et équipements, liés au stockage de matériaux inertes (de classe III) sous réserve de la restitution du site à l'usage agricole ou forestier à l'issue l'exploitation du site ;

**Nℓ** soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs ;

**Nℓa** soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs et quelques constructions complémentaires, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs ;

**NP** soumis à protection stricte de site, en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable. Il correspond essentiellement aux coteaux partiellement boisés de la Mayenne, aux vallons adjacents et aux principaux espaces boisés et prend en compte les zones soumises aux risques naturels d'inondation s'exerçant en vallée de la Mayenne.;

**NV** réservé et aménagé pour l'accueil des gens du voyage.

**ARTICLE 4                    ADAPTATIONS MINEURES**

---

" Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

(article L.123-1 du code de l'urbanisme)

# COMMUNE DE CHANGE

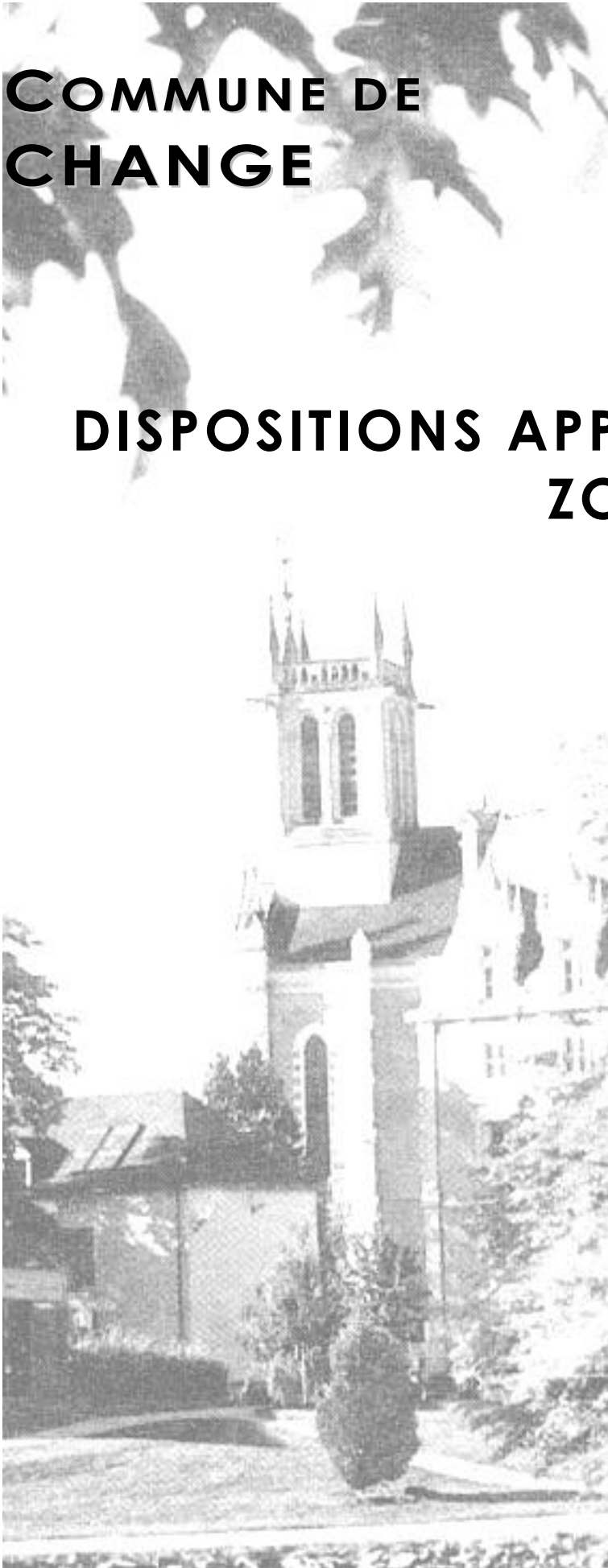
## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE UB | 12

ZONE UH

ZONE UL



## • ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre ville ancien.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une nette dominante résidentielle.

Elle accueille également quelques activités artisanales, de services publics, d'équipements, compatibles avec celle-ci.

Cette zone est par définition desservie par les réseaux.

Elle comprend le secteur :

**UAa** : correspondant au site paysager des jardins bordant le ruisseau de « la Roche », intégrant quelques équipements ou espaces publics et logements. Il est spécialement affecté aux espaces et équipements publics, dans un cadre paysager qualifié ; Les constructions à usage d'activités commerciales de services et de bureaux et les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous la condition de préserver la dominante paysagère du site.

### SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1 Dispositions générales :

###### Sont interdits :

Les établissements, installations, ou utilisations du sol qui par leur nature, leur importance, ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone

Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importants pour la zone ou pour le voisinage.

La création de bâtiments agricoles ou d'élevage,

La création de bâtiments d'activités industrielles,

Les terrains de camping et de caravanage.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

**1.2 Dispositions particulières au secteur UAa :****Sont interdits**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UA2.3

**1.3 Autres Dispositions :**

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation s'appliquent les interdictions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels – Inondation.

---

**ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**


---

**2.1 Dispositions générales :****Sont admises:**

les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Les constructions et installations à usage artisanal d'équipements, de bureaux, commerces et services sous réserve que leur activité :

- ✓ corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- ✓ et ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**14****2.2 dispositions particulières au secteur UAa:****Sont seuls admis sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement paysager et urbain :**

Les annexes aux bâtiments existants ;

les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif ;

L'extension des bâtiments existants ;

la reconstruction des bâtiments existants à vocation artisanale ayant été détruits par un sinistre dans les mêmes volumes et emprises et aux mêmes emplacements, à condition :

- ✓ Que ceux-ci correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- ✓ que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

Les constructions à usage d'activités commerciales de services et de bureaux et les constructions à usage d'habitation dans la mesure où leur implantation ne remet pas en cause la préservation ou le traitement paysager d'ensemble du vallon de la Roche ;

Les espaces publics ouverts ainsi que les aires de stationnement faisant l'objet d'un traitement paysager.

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **2.3 Rappel :**

Il est rappelé que :

- ✓ l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan (en annexes), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.
- ✓ Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation



## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Assainissement

##### a -Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

##### b - Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.

**4.3 Electricité, téléphone, télédistribution**

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.

Les réseaux publics où d'intérêt général et les branchements et canalisations doivent être dissimulés ou établis en souterrain.

**4.4 Antennes paraboliques, râdeaux ou treillis**

Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble ou groupées, une installation collective peut être exigée.

**ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

**ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul, etc), les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Une implantation différente est autorisée : pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif; - pour les opérations d'aménagement d'ensemble dans le secteur de réaménagement du centre-ville (implantation à l'alignement ou en retrait).

L'implantation en retrait est autorisée :

- ✓ si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à 3 mètres ou moins du domaine public ;
- ✓ si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,60 m (*figure 6a*). Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc, pouvant être employés conjointement ;
- ✓ dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, où le retrait sur l'alignement peut varier s'il est justifié, s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

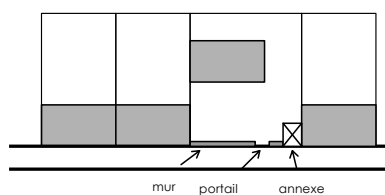
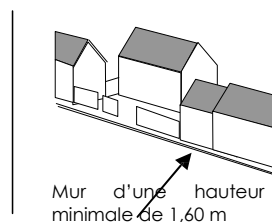


figure 6a



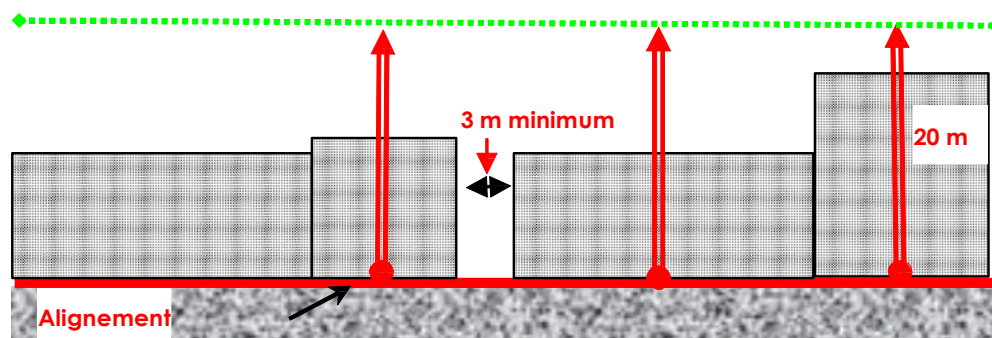
Mur d'une hauteur minimale de 1,60 m

## ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Dispositions générales :

• **Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement** ou de la marge de recul imposée, **les bâtiments à édifier** doivent être implantés :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt public et ceux liés aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif ;



18

• **Au delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement** ou de la marge de recul imposée, **la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la demi-hauteur dudit bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.** Cette distance peut cependant être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise :

- ✓ pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit sont y compris lorsque le pignon est implanté sur cette limite ;
- ✓ Au droit de bâtiments voisins et murs en bon état implantés en limite séparative à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

### 7.2 Exceptions :

✓ pour les opérations d'aménagement d'ensemble dans le secteur de réaménagement du centre-ville, les bâtiments à édifier peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

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

- **Dispositions générales:** Une distance minimum de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

- **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble dans le secteur de réaménagement du centre-ville :** sans objet.

## ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale

## ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..), ni aux édifices du culte.

### 10.2 Définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

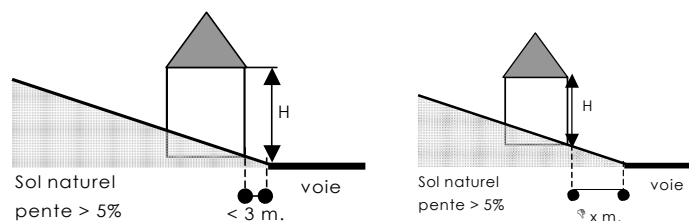
L'altitude de référence du terrain est :

✓ Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

✓ Lorsque la pente du terrain est perceptible ( $>$  à 5% et inférieure à 10%):

a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,

b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie de plus de 3 mètres de la voirie), l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux, liés ou non au projet.



a. Implantation à moins de 3 m

b. implantation en retrait

✓ Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

### 10.3 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- ✓ 7 mètres à l'égout du toit
- ✓ 12 mètres au faîtage.
- ✓ 20 mètres au faîtage dans le secteur de réaménagement du centre-ville.

Toutefois, le dépassement de la hauteur à l'égout ou au faîtage peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Le dépassement de la hauteur au faîtage peut également être autorisé en cas de contraintes techniques justifiées, liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit) ou bien au caractère inondable du site.

Sauf pour équipements publics ou d'intérêt public et ceux liés aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif, Il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0,50 m de la corniche voisine.

20

La hauteur absolue des constructions annexes à l'habitation ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage, lorsqu'elles ne sont pas accolés au bâtiment principal.

## ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 11.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments à édifier dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le secteur de réaménagement du centre-ville.

### 11.2 Volumes et terrassements

Les constructions, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et doivent être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Dans ce cas le calcul de la hauteur absolue autorisée s'effectue par rapport à l'égout du toit.

### 11.3 Toitures

#### a - Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- ✓ les annexes, accolées ou non au bâtiment principal ;
- ✓ les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
- ✓ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- ✓ les toitures-terrasses, lorsqu'elles sont autorisées.

#### b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte, le format et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également autorisés :

- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et ainsi que pour les abris de piscines.

#### **Sont interdits:**

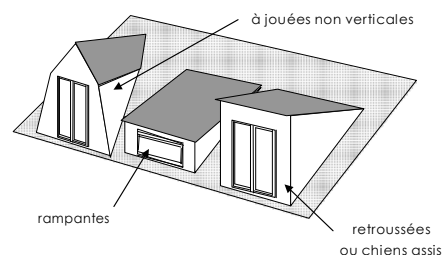
- ✓ l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) ;
- ✓ le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment ;
- ✓ la tuile, sauf sur les édifices en comportant déjà ;
- ✓ la tôle ondulée et l'aluminium ;
- ✓ les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation et sur les annexes implantés en façade sur rue tels que définis à l'article UA 6.

#### c-Ouvertures de toits

Les ouvertures de toits doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Sont interdits :

- ✓ Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- ✓ les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte.
- ✓ les lucarnes dont les fenêtres et les jouées ne seraient pas verticales,
- ✓ les châssis de toit non encastrés, visibles depuis la rue ou l'espace public,
- ✓ la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
- ✓ les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.



#### d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

#### e- Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

22

### **11.4 Façades**

#### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés.

#### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être adaptées à la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En façade sur rue, et à l'exception des portes de garages ou portes charretières et restauration d'ouvertures existantes, elles devront respecter un format plus haut que large.

## 11.4 Clôtures

### 11-4.1 dispositions générales :

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles sont constituées :

a - sur rue et en limite des espaces publics (dans les conditions minimales fixées à l'article 6), et afin de maintenir la continuité visuelle :

- ✓ par un mur ou un muret, enduit ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie taillée d'essences locales.

b - en limites séparatives par :

- ✓ un mur, enduit ou en pierres jointoyées,
- ✓ un muret, enduit ou en pierres jointoyées, surmonté d'un grille ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- ✓ un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales.

Des hauteurs supérieures à celles mentionnées ci-avant pourront être autorisées lorsqu'elles se réfèrent à des bâtiments d'exception et grand volume de type château, manoir et gentilshommières, sous réserve de rester en harmonie avec les proportions des bâtiments concernés et avec l'environnement paysager et urbain.

23

### 11-4.2 dispositions particulières

. Des dispositions spécifiques pourront être imposées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation

## 11-5 Constructions annexes

Pour être autorisés, les bâtiments annexes (garages, appentis, jardins d'hiver, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et le caractère de la zone.



Le pignon des bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal ne doit pas excéder un rapport égal au 1/3 de sa façade. Cette disposition ne s'applique pas pour les abris de jardins et petits bâtiments de moins de 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées à l'alinéa précédent et aux dispositions prévues par l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme concernant les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale et aux équipements cinématographiques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation .

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou dans un parc privé de stationnement , au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations visées ci-avant, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, selon les modalités prévues à l'article L.421- 3 du code de l'Urbanisme.

24

## **ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées, particulièrement en secteur UAa ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté ou paysagé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marescent dominant.

Dans les opérations groupées et les ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés proportionnellement à l'importance de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des

voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## • ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services, des activités tertiaires, et des espaces publics ouverts.

Elle comprend les secteurs suivants :

**le secteur UBa** : affecté à l'habitat de densité faible à moyenne en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement - *secteur des Ebaudières nord - contexte topographique particulier* - ;

**le secteur UBb** : Occupé par des activités artisanales et de l'habitat, ce secteur mixte, constitue un point d'articulation majeur en rive gauche, susceptible d'accueillir à terme des activités tertiaires spécifiques (services, équipements) et de l'habitat. Dans ce contexte les extensions ou reconstructions des bâtiments installations et ouvrages existants y sont autorisés, sous conditions,

**le secteur UBc** : spécifiquement affecté aux activités tertiaires, commerciales et de services ;

**les secteurs UBd1 et UBd2** : affecté à l'habitat dans le secteur des Ebaudières, selon des dispositions spécifiques ;

**le secteur UBe** : autour de la rue Berthe Marcou présentant des particularités architecturales et urbaines - *implantation des constructions* - dans un cadre topographique et paysager spécifique - *coteau et vallée de la Mayenne-*.

## SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dispositions générales :

##### Sont interdites :

- Les activités industrielles et artisanales ;
- Les établissements ou installations classés soumis à autorisation ;
- les bâtiments agricoles ou d'élevage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;

#### 1.2 Dispositions particulières au secteur UBb :

##### Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UB2.2. , à l'exception des constructions d'habitation.

27

#### 1.3 Dispositions particulières au secteur UBc :

##### Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UB2.3.

#### 1.4 Dispositions particulières aux secteurs UBd1 et UBd2 :

##### Sont interdits :

- Les établissements ou installations classés soumis à autorisation ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les campings et caravanages soumis à autorisation préalable,
- toutes les nouvelles constructions à usage agricole,
- les épandages de lisiers ,

### 1.5 Autres Dispositions :

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les interdictions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation

---

## ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### 2.1 Dispositions générales :

#### Sont admis sous condition :

Les constructions et extensions de constructions à usage d'équipements, de bureaux, commerces et services sous réserve que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, non soumis à autorisation, sous réserve :

- ✓ que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou le voisinage ;
- ✓ que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- ✓ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

28

### 2.2 Dispositions particulières au secteur UBb :

#### Sont seuls admis, sous condition de leur intégration à l'environnement paysager et urbain :

Les annexes aux bâtiments existants ;

les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif ;

les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

L'extension des bâtiments à vocation artisanale et industrielle existant. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

La reconstruction des bâtiments à vocation artisanale ou industrielle, ayant été détruits par un sinistre dans les mêmes volumes et emprises et aux mêmes emplacements, à condition :

- ✓ que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou le voisinage ;
- ✓ qu'il ne relève pas des installations classées pour l'environnement soumises à autorisation ;
- ✓ que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;

- ✓ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

Les constructions à usage d'activités commerciales, de services et de bureaux ;

Les espaces publics ouverts et les aires de stationnement.

### **2.3 Dispositions spécifiques au secteur UBc :**

#### **Sont seuls admis sous condition de leur intégration à l'environnement paysager et urbain :**

Les annexes aux bâtiments existants ;

les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif ;

les constructions et installations à vocation d'activités commerciales, de services et de bureaux.

L'extension des bâtiments existants à vocation artisanale ou la reconstruction des bâtiments à vocation artisanale ayant été détruits par un sinistre dans les mêmes volumes et aux mêmes emplacements, à condition :

- ✓ que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou le voisinage ;
- ✓ que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- ✓ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

| 29

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas, l'habitation doit être intégrée ou accolée au volume du bâtiment d'activité.

### **2.4 Rappel :**

Il est rappelé que :

- ✓ l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- ✓ Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

- ✓ Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans les secteurs UBd1 et UBd2: l'accès direct des véhicules à la voirie primaire est interdit.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le secteur UBd1 et UBd2: La largeur minimum de plateforme devra respecter les dispositions suivantes :

- ✓ 4 mètres pour un logement desservi,
- ✓ 5 mètres, de deux à quatre logements desservis,
- ✓ 8 mètres au dessus de 5 logements desservis .

30

### ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Électricité

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

### 4.3 Assainissement

#### a - Eaux usées :

Sauf dans le secteur UBa, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée et dans le secteur UBa : un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### b - Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

---

## ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

### UB 5.1 Dispositions générales

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

### UB 5.2 Dispositions particulières au secteur UBa

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome satisfaisant et ne doivent en ce cas être inférieur à 2000 m<sup>2</sup>.

### UB 5.3 Dispositions particulières au secteur UBd2

Dans le secteur UBd2 : Pour des impératifs paysagers, les parcelles destinées à recevoir une construction doivent avoir une surface minimum de 1200 m<sup>2</sup>.

31

---

## ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### UB 6.1 Dispositions générales

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- ✓ 3 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile
- ✓ à l'alignement ou en retrait des espaces publics et voies piétonnes.



## UB 6.2 Exceptions

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- ✓ aux extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver sous réserve d'un retrait minimal de 1 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; pour les garages, un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile est cependant exigé.
- ✓ à l'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les constructions installations et ouvrages liées aux divers réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif ;
- ✓ dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, où le retrait sur l'alignement peut varier s'il est justifié, s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- ✓ si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à 3 mètres ou moins du domaine public ;

## UB 6.3 Dispositions particulières aux secteurs UBa, UBd1 et UBd2 :

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul...) :

les constructions peuvent être implantées à l'alignement ;

Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement, il n'est pas fixé de normes. Cependant une continuité de volumes doit être recherchée avec les immeubles bâtis contigus existants.

32

## UB 6.4 Dispositions particulières au secteur UBe

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul, etc...) :

les constructions doivent être implantées à l'alignement ;

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- ✓ si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à 3 mètres ou moins du domaine public ;
- ✓ si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,60 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail et mur ou haie de clôture ;

Une implantation différente est autorisée : pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif ;

**ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1 Dispositions en bordure de voirie :**

Sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de la marge de recul imposée (selon les conditions définies à l'article précédent- 3 mètres), les bâtiments peuvent être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés ou non aux divers réseaux.

**7.2 Disposition en arrière :**

Au delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de la marge de recul imposée (3 mètres) : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres

Cette distance peut cependant être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics ou d'intérêt public liés ou non aux divers réseaux.

Toutefois :

- ✓ les bâtiments d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit sont autorisés en limites séparatives, y compris lorsque le pignon est implanté sur cette limite ;
- ✓ Les constructions peuvent être implantées au droit de bâtiments voisins et murs en bon état implantés en limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

33

**7.3 Dispositions particulières**

**En cas de réalisation d'opérations d'ensemble et d'habitat groupé**, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées . Dans ce cas, les dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Des dispositions particulières sont applicables dans les secteurs soumis aux risques naturels d'inondation.

**7.4 Dispositions particulières aux secteurs UBa, UBd1 et UBd2**

- ✓ Dans le cas de constructions non contiguës à une limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ ). Cette distance peut cependant être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés ou non aux divers réseaux.

---

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


---

Une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

---

**ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL**


---

**9.1 Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 45% de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 55% en cas d'opérations groupées.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

**9.2 Dispositions particulières :**

**Dans le secteur UBa :** L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 35% de la superficie de l'îlot de propriété.

**Dans les secteurs UBb et UBe:** L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 55% de la superficie de l'îlot de propriété.

**Dans le secteur UBc.:** L'emprise au sol maximale des bâtiments n'est pas réglementée

Dans tous ces secteurs (UBa, UBb, UBc et Ube) Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif .

34

---

**ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**


---

**10.1 Dispositions générales :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

**10.2 Définition de la hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

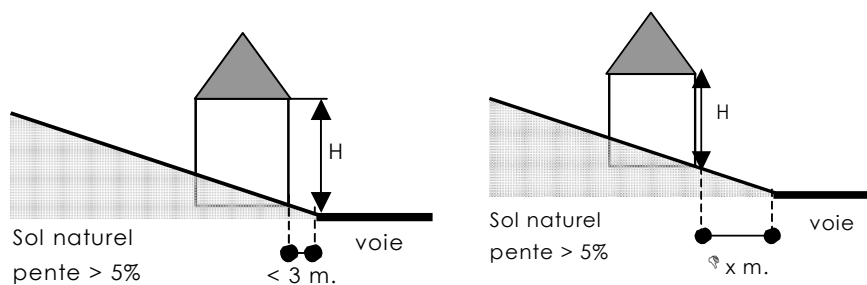
L'altitude de référence du terrain est :

✓ Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

✓ Lorsque la pente du terrain est perceptible ( $>$  à 5% et inférieure à 10%) :

a. Si la construction est implantée en retrait de 3 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,

b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



a. Implantation à moins de 3 m

b. implantation en retrait

✓ Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

### 10.3 Hauteur absolue :

#### 10.3.1 Dispositions générales :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 35

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- ✓ 6,50 mètres à l'égout du toit,
- ✓ 11 m au faîtage.

Pour les autres constructions à usage d'habitation :

- ✓ 9 mètres à l'égout du toit
- ✓ 13 mètres au faîtage

Pour les constructions annexes à l'habitation :

- ✓ 6 m au faîtage.

Pour les autres constructions (équipements ou activités autorisées) :

- ✓ 13 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Le dépassement de la hauteur au faîtage peut également et exceptionnellement être autorisé en cas de contraintes techniques justifiées, liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit) ou bien en raison des risques naturels d'inondation ainsi que pour les équipements publics ou d'intérêt public et ceux liés aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

**ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****11.1 Volumes et terrassements**

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.

**11.2 Toitures**a.Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- ✓ les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- ✓ les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
- ✓ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- ✓ les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- ✓ les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont toutefois autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également autorisés :

- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et ainsi que pour les abris de piscines.

Sont interdits :

- ✓ l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) ;

- ✓ le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment.
- ✓ les tôles ondulées;
- ✓ les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels, tels que les bardeaux d'asphalte ou l'aluminium, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

#### c - Ouvertures

Les ouvertures de toiture doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Sont interdits :

- ✓ Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- ✓ la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

#### d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

#### e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

37

### **11.3 Façades**

#### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés.

#### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être adaptées à l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

### **11.4 Clôtures**

#### **11-4.1 Dispositions générales :**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et 2 mètres en limites séparatives, elles sont constituées par :

- ✓ un mur enduit, ou en pierres jointoyées, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- ✓ un muret enduit, ou en pierres jointoyées, surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- ✓ une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- ✓ une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive d'essences locales
- ✓ un claustra, un barreaudage ou une palissade en bois doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
- ✓ un talus planté d'essences locales.

Des dispositions spécifiques pourront être appliquées dans les secteurs soumis à risques naturels d'inondation.

#### **11-4.2 dispositions particulières aux secteurs UBa, UBd1 et UBd2. :**

la clôture en façade sur rue sera exclusivement végétale, de type bocager ;

en limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- ✓ un traitement exclusivement végétal, de type bocager
- ✓ un grillage de couleur verte maintenu soit par des piquets de fer de couleur identique ou des piquets en bois, doublée ou non d'une haie, éventuellement par des poteaux béton avec plaque béton pleine en partie basse.

## **ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT**

### **12-1 Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées à l'alinéa précédent et aux dispositions prévues par l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme concernant les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale et aux équipements cinématographiques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation .

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou dans un parc privé de stationnement , au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations visées ci-avant, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de

parcs publics de stationnement, selon les modalités prévues à l'article L.421- 3 du code de l'Urbanisme.

### **12-2 dispositions particulières aux secteurs UBa, UBd1 et UBd2 :**

Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur chaque unité foncière, 2 places de stationnement par logement ;

Pour les équipements publics, ou constructions recevant du public, les règles de stationnement sont à apprécier en fonction de l'importance et la nature du projet.

## **ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13-1 Dispositions générales :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être paysagé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marescent dominant.

Dans les ensembles de constructions ou opérations groupées des espaces libres communs doivent être aménagés selon une superficie proportionnelle à l'importance de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale formant écran.

### **13-2 dispositions particulières aux secteurs UBa, UBd1 et UBd2 :**

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de parcellaire non construit.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Toute aire de stationnement devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les bâtiments volumineux devront être dissimulés par des haies d'arbres de haute tige.



## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

#### 14-1 Dispositions générales :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

#### 14-2 Dispositions particulières :

Dans les secteurs UBa, UBd1 et UBD2: le C.O.S (coefficient d'occupation du sol) ne dépassera pas : 0,4 sauf dans le cas de réalisation de locaux d'hébergement où il pourra être porté à une valeur maximale de 0,6.

## • ZONE UE

Cette zone comprend les activités à caractère industriel, logistique artisanal, commercial et de bureaux, parfois développées de manière thématique (*pôle tertiaire et technopolitain, activités artisanales, PME/PMI et de services du centre de Changé*).

Les zones d'activités sont parfois intégrées à l'espace urbain ou aménagées en entrée est et ouest de l'agglomération, le long des grands axes reliant le cœur de l'agglomération lavalloise aux sorties autoroutières.

La zone UE comprend les secteurs suivants :

**le secteur UEa** : affecté aux activités artisanales, aux petites et moyennes industries et entreprises et aux activités de services,

**le secteur UEac** : affecté aux activités artisanales, aux petites et moyennes industries et entreprises et aux activités de services, qui n'est pas actuellement desservi par le réseau collectif d'assainissement mais qui le sera à moyen ou long termes - *secteur des Dahinières* -.

**le secteur UEc** : affecté aux activités économiques, actuellement non desservi par le réseau collectif d'assainissement mais qui le sera à moyen ou long termes - *secteur des Dahinières*,

**le secteur UEt** : à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux) mais pouvant accueillir des activités technologiques, industrielles et de services diverses.

41

Pour assurer une cohérence avec les dispositions appliquées en zone d'urbanisation futures contigües quant au traitement des rives des axes classés à grande circulation, des dispositions particulières s'appliquent en rive de la R.N.162, de la R.D.900 et de la R.D.30 pour répondre à l'article L.111-1.4 du Code de l'urbanisme introduit par la loi du 2 Février 1995.

**SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1.1 Dispositions générales****Sont interdites :**

Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées aux articles UE2.1, UE2.2 et UE2.3.

Les bâtiments agricoles ou d'élevage ;

Les terrains de camping et de caravaning ;

les décharges d'ordures ;

les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

De plus sont interdits le long des axes classés à grande circulation ou assimilés (R.N.162, R.D.31, R.D.900.), en référence aux dispositions de l'article L.111-1.4 du Code de l'urbanisme :

✓ les stockages et dépôts en façade sur voie (R.N.162, R.D.31, R.900) , de même que les surfaces d'exposition à l'air libre pour la vente de matériels et de matériaux.

✓ Tout accès individuel direct nouveau depuis ces voies, sauf pour les installations directement liées et nécessaires aux équipements publics liés aux divers réseaux et, à l'exception de la R.D.900, aux stations-services.

42

**1.2 Dispositions complémentaires aux secteurs UEt, UEa, UEac :**

Sont interdits en supplément des dispositions prévues à l'article UE1.1 :

les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

De plus, dans le secteur UEa, sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement nouvelles soumises à autorisation, dont la présence ne se justifie pas à proximité de zones d'habitat ou qui sont incompatibles avec celles-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

---

**ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**2.1 Dispositions générales :**

Sont autorisées, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

**Sont admis sous condition de leur intégration dans l'environnement :**

- ✓ les installations et ouvrages nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif, liés ou non au réseaux.
- ✓ les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas les constructions à usage d'habitation doivent être soit accolées soit intégrées au volume des bâtiments d'activités
- ✓ l'extension des habitations existantes ainsi que leurs annexes.
- ✓ Les aires de stationnement sont admises dans les marges de recul bordant les voies classées à grande circulation (R.N.162, R.D31,) sous réserve de ne pas dépasser 30% maximum de l'espace dégagé par la marge d'inconstructibilité.
- ✓ **Dans le secteur UEC :** Sont admis l'ensemble des activités économiques sous réserve de pouvoir réaliser dans des conditions favorables les installations nécessaires à un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, en l'attente d'une desserte à moyen ou long termes par le réseau collectif d'assainissement.

43

**2.2 Dispositions complémentaires au secteur UEt :**

**Sont admis** sous condition de leur intégration dans l'environnement paysager et urbain, en complément des dispositions de l'article UE1 précédent :

- ✓ Les constructions à usage d'activités industrielles ou logistiques.
- ✓ Les aires de stationnement sont admises dans les marges de recul bordant les voies classées à grande circulation (R.900) sous réserve de ne pas dépasser 10% maximum de l'espace dégagé par la marge d'inconstructibilité.
- ✓ Les constructions de résidences étudiantes avec services.

**2.3 Dispositions particulières au secteur UEa et UEac:****• Sont seuls admis sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement :**

- ✓ Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou tertiaires.
- ✓ les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer

le gardiennage et la direction des diverses activités. Dans ce cas les constructions à usage d'habitation doivent être soit accolées soit intégrées au volume des bâtiments d'activités

✓ Les installations, constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics ou d'intérêt général ou collectif.

✓ De plus, dans le secteur UEac (les Dahinières) sont admises Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou tertiaires sous réserve de permettre la réalisation, dans des conditions favorables, des installations nécessaires à un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, en l'attente d'une desserte à moyen ou long termes par le réseau collectif d'assainissement.

#### **2.4 Rappel :**

Il est rappelé que :

✓ l'édification des clôtures est soumise à déclaration

✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme

✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.

✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès individuel nouveau est interdit depuis la R.N.162, la R.D.31 et la R.D.900.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

45

### ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Electricité

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

#### 4.3 Assainissement

##### a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs UEc et UEac un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur et doit prévoir les dispositifs nécessaires à un branchement ultérieur au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### b - Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

### **ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, et notamment dans les secteurs UEc et UEac, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

### **ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques - *R.N.162, R.D.900, D.D. 1*, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35mètres par rapport l'axe de la RN 162
- 50 mètres par rapport à l'axe de la R.D.900 ;
- 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 31
- 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 561
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 50 m comptés par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV ; cette distance est réduite à 25 m pour les autres constructions.

Cependant, peuvent être admises :

- à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités telles que services généraux, kiosque de gardiennage, etc.
- sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux ;
- sans distance minimale de recul vis-à-vis des emprises publiques et voies communales, à l'exception des routes départementales et nationales : les équipements publics et d'intérêt public

- les extensions mesurées des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document ne modifiant pas l'alignement préexistant.

---

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

---

### **7.1 Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- cette distance peut être inférieure :
  - ✓ pour l'implantation des équipements publics liés ou non aux divers réseaux.
  - ✓ en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document implantés à moins de 5 mètres.

### **7.2 Dispositions particulières aux secteurs UEa et UEac :**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- cette distance peut être inférieure :
  - ✓ pour l'implantation des équipements publics liés ou non aux divers réseaux.
  - ✓ en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document implantés à moins de 5 mètres.
- Les bâtiments peuvent toutefois être implantés jusqu'en en limites séparatives :
  - ✓ lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités ou d'équipements,
  - ✓ ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

47

---

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

---

Une distance de 5 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

---

## **ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL**

---

### **9.1 Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 70 % de la superficie de l'îlot de propriété.



Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif.

### **9.2 Dispositions particulières aux secteurs UEc et UEac :**

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif.

## **ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, cheminées, etc...), aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit ou le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

### **10.2 Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

48

### **10.3 Hauteur absolue en bordure des voiries classées à grande circulation :**

La hauteur absolue des bâtiments situés le long de la R.D.30 dans le secteur UEc est limitée à 9 mètres ;

La hauteur absolue des bâtiments situés le long de la R.D.30 dans le secteur UEac est limitée à 7 mètres ;

La hauteur absolue des bâtiments situés le long de la R.D.900 est limitée à 11 mètres (secteur UEt).

## **ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1 Volumes et terrassements**

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol ou les critères techniques le permettent, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être enterrées.

## 11.2 Toitures

### a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

### b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

### c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

### d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

## 11.3 Façades

### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Sont admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec l'environnement. En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## 11.4 Clôtures

Les clôtures si elles sont nécessaires, ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Exceptionnellement et pour des raisons techniques et de sécurité, cette hauteur maximale pourra être dépassée.

Elles sont constituées par :

- une lisse horizontale ou un grillage doublé ou non une haie vive d'essences locales,
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales.

- Un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées surmonté ou non d'un barreaudage, d'une lisse horizontale ou d'un grillage et doublé ou non une haie vive d'essences locales,

## **ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT**

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Il est en outre exigé une aire de manoeuvre adaptée aux poids-lourds dans les parcelles privées.

## **ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marescent dominant.
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.
- Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.
- Les marges de recul instituées en bordures des voies classées à grande circulation (R.N.162, R.D.30, R.D900) devront être paysagées et plantées sur 70% minimum de leur emprise.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

#### 14.1 Dispositions générales :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé.

#### 14.2 Dispositions particulières aux secteurs UEa et UEAc :

Le coefficient d'occupation du sol ne dépassera pas : 0,7

## • ZONE UH

La zone UH est une **zone urbanisée, partiellement desservie par les équipements et les réseaux**, qu'il n'est pas prévu de renforcer à très court terme, et dans laquelle **quelques possibilités supplémentaires de constructions sont offertes**.

Elle correspond aux hameaux constitués, situés en zone rurale, à savoir « les Landes », « les Chênes Secs », les « Vignes ». Les hameaux des « Landes » et des « Chênes Secs » disposent de réseaux d'assainissement collectif ou semi-collectif spécifiques et de dimensionnement limité.

---

### ARTICLE UH 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

---

#### UH 1-1 Dispositions générales :

##### Sont interdits :

- La création de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
- La création de bâtiments d'activités industrielles de toute nature,
- Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles;
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;
- 

52

---

### ARTICLE UH 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### UH 2-1 Dispositions générales :

##### Sont autorisées sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone à dominante d'habitat :

- Les bâtiments à usage d'équipement, de bureaux, commerces et services, en accompagnement normal de l'habitat.
- Les équipements d'intérêt général et collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt public liés aux divers réseaux ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

##### Sont également autorisées :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- l'extension des activités à usage artisanal et de services y compris celles relevant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - ✓ que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou le voisinage ;
  - ✓ que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
  - ✓ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

#### **UH 2-2 Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

53

### **ARTICLE UH 3 ACCES ET VOIRIE**

---

#### **3.1 Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 3.2 Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## ARTICLE UH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau

- Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### 4.2 Électricité

- Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.

### 4.3 Assainissement

#### Eaux Usées

- ✓ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.
- ✓ Tout bâtiment à usage d'habitation ou d'activité qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.
- ✓ Dans les secteurs des Landes et des Chênes Secs : Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques. Toutefois en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux Pluviales

- ✓ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- ✓ En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.
- ✓ Le raccordement des sous sols ainsi que les eaux de drainage seront intégralement collectés par le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas où le raccordement ne serait pas possible, soit des dispositifs individuels appropriés (pompe) seront imposés, soit le sous-sol pourra être refusé.
- ✓ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UH 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

### Dispositions générales

- En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome satisfaisant et ne doivent en ce cas être inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.
- Cette norme n'est pas applicable :
  - ✓ pour Les équipements d'intérêt général et collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt public liés aux divers réseaux ,
  - ✓ pour les bâtiments qui ne nécessitent pas un raccordement au réseau collectif d'assainissement (équipements et services publics, annexes, ...).

## ARTICLE UH 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### UH6.1 Dispositions générales

- Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des bâtiments est fixé comme suit :
  - ✓ par rapport à l'axe de Autoroute (A.81): 100 mètres
  - ✓ par rapport à l'axe de la RD 31 : 75 m
  - ✓ Par rapport à l'alignement de la RN 162 : 20m
  - ✓ par rapport à l'alignement de la RD 30: 20 m
  - ✓ Par rapport à l'alignement de la RD 278 : 15m
  - ✓ par rapport à l'alignement des autres routes départementales : 10 m
  - ✓ par rapport à l'alignement des voies communales : 3 mètres

55

### UH 6.2 Exceptions

- L'implantation en un retrait compris entre 1 et 3 mètres par rapport à l'alignement des voies communales ou entre 5 et 10 mètres pour les voies départementales (sauf les R.D.30 & R.D.31) est autorisée pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, et sous réserve qu'il n'y ait pas de risques en terme de sécurité routière.
- les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne seraient pas implantées selon les dispositions visées ci-avant, sont admises si les exigences de la sécurité peuvent être satisfaites.
- L'implantation des équipements d'intérêt général et collectif et des installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt public liés aux divers réseaux n'est pas réglementée.



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

- Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (faîtage), avec un minimum de 3 mètres.
- Sont toutefois autorisées les extensions et modifications de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document qui seraient implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites.
- L'implantation des équipements d'intérêt général et collectif et des installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt public liés aux divers réseaux n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UH 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (faîtage), avec un minimum de 4 mètres.
- L'implantation des équipements d'intérêt général et collectif et des installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt public liés aux divers réseaux n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL**

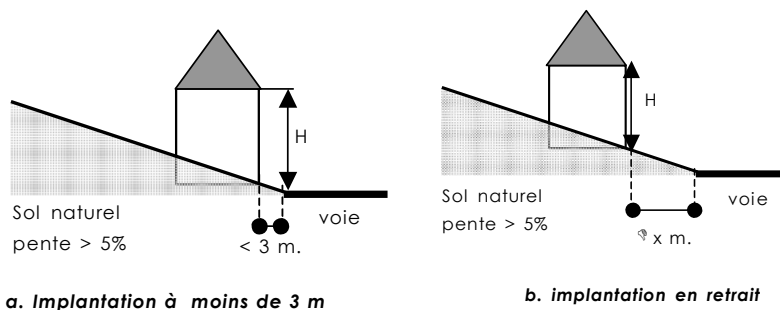
- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle.
- Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou collectif.

## **ARTICLE UH 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **UH 10-1 Définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- L'altitude de référence du terrain est :
  - ✓ Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.
  - ✓ Lorsque la pente du terrain est perceptible ( $>$  à 5% et inférieure à 10%) :
    - a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,

b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



✓ Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

## UH 10.2 Hauteur absolue

♦ La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ✓ 6,50 m à l'égout du toit,
- ✓ 11 m au faîtage .

- Hauteur applicable pour les bâtiments annexes :

✓ La hauteur des bâtiments annexes (lorsque celles-ci sont dissociées du bâtiment principal) ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

- Pour les autres constructions :

- ✓ 11 m au faîtage.

## UH 10.3 Exceptions

- Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,

✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

- Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.

☒ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux autres éléments annexes à la construction ni aux équipements d'intérêt général et collectif et aux installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt public liés aux divers réseaux .

## ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1 Volumes et terrassements

- Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

### 11.2 Toitures

#### a. Pentes

- Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :
  - ✓ les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
  - ✓ les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
  - ✓ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
  - ✓ les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
  - ✓ les constructions présentant une architecture innovante. Les toitures-terrasses ne sont toutefois autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

#### b - Couverture

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement.
- Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également autorisés :

- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
  - ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et ainsi que pour les abris de piscines.
- Sont interdits :
- ✓ l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale);
  - ✓ le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment.
  - ✓ les tôles ondulées;
  - ✓ les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels, tels que les bardeaux d'asphalte ou l'aluminium, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

#### c - Ouvertures

- Les ouvertures de toiture doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sont interdits :
  - ✓ Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
  - ✓ la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

59

#### d - Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

#### e - Paraboles

- La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

### **11.3 Façades**

#### a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés.

### b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### **11.4 Clôtures**

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et 2 mètres en limites séparatives, elles sont constituées par :
  - ✓ un mur enduit ou en pierres jointoyées, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
  - ✓ un muret enduit ou en pierres jointoyées, surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
  - ✓ une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
  - ✓ une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive d'essences locales,
  - ✓ un claustra barreaudage ou une palissade en bois, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.
  - ✓ un talus planté d'essences locales.

#### **ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marescent dominant.
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations locales, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.
- Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation formant écran.
- Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé

## • ZONE UL

Cette zone correspond au site principal d'implantation d'activités sportives, culturelles, pédagogiques, de loisirs et de tourisme.

### SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UL2.2.

#### ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 Sont admis sous condition de leur intégration dans l'environnement paysager et urbain :

- Les constructions installations et ouvrages liés aux activités sportives, culturelles, pédagogiques, de loisirs et de tourisme, dont l'hébergement et la restauration.
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt public.
- Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaire aux activités et équipements autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, accolées ou non aux bâtiments d'activités sportives, culturelles, pédagogiques, de loisirs et de tourisme ainsi que leurs annexes, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des divers équipements et activités autorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et les dépôts et stockage, si leur présence se justifie en zone à vocation sportive culturelle touristique de loisirs et d'équipements.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

## 2.2 rappel :

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il est rappelé que les demandes de défrichement sont interdites dans les espaces boisés classés
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation.



## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau

Tout bâtiment à usage d'habitat d'activités ou d'équipement qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Electricité

Tout bâtiment à usage d'habitat d'activités ou d'équipement qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

#### 4.3 Assainissement

##### a - Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

---

**ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

---

**ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

• Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises :

- à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions ou installations qui ne sont pas à usage d'activités ou d'équipements, telles que habitations, services généraux, etc.
- sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux, et les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document implantés à moins de 5 mètres de l'alignement .

65

---

**ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt public après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

---

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

---

Une distance de 5 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

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

---

### **10.1 Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc...).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit ou le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

### **10.2 Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- ✓ Pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif,
- ✓ soit en cas d'extension, sans augmentation de la hauteur initiale
- ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

66

## **ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1 volumes et terrassements**

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### **11.2 Toitures**

#### a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour toutes les constructions autorisées, à l'exception des habitations non accolées ; dans ce cas les règles applicables sont celles de la zone UB (article UB11-2) .

#### b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Sont également autorisés :

- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et ainsi que pour les abris de piscines.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'équipements publics ou d'intérêt général des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

#### c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

#### d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

67

### **11.3 Façades**

#### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Sont admis pour les bâtiments à usage d'équipements des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec l'environnement. En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

#### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### **11.4 Dispositions particulières aux habitations autorisées dans la zone et qui ne seraient pas intégrées ou accolées aux bâtiments d'activités sportives, culturelles, pédagogiques, de loisirs et de tourisme :**

Dans ce cas Il est fait application des règles de l'article 11 de la zone UB (de UB11-1 à UB11-3).

#### **11.5 Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles peuvent être constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales.

### **ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marescent dominant.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

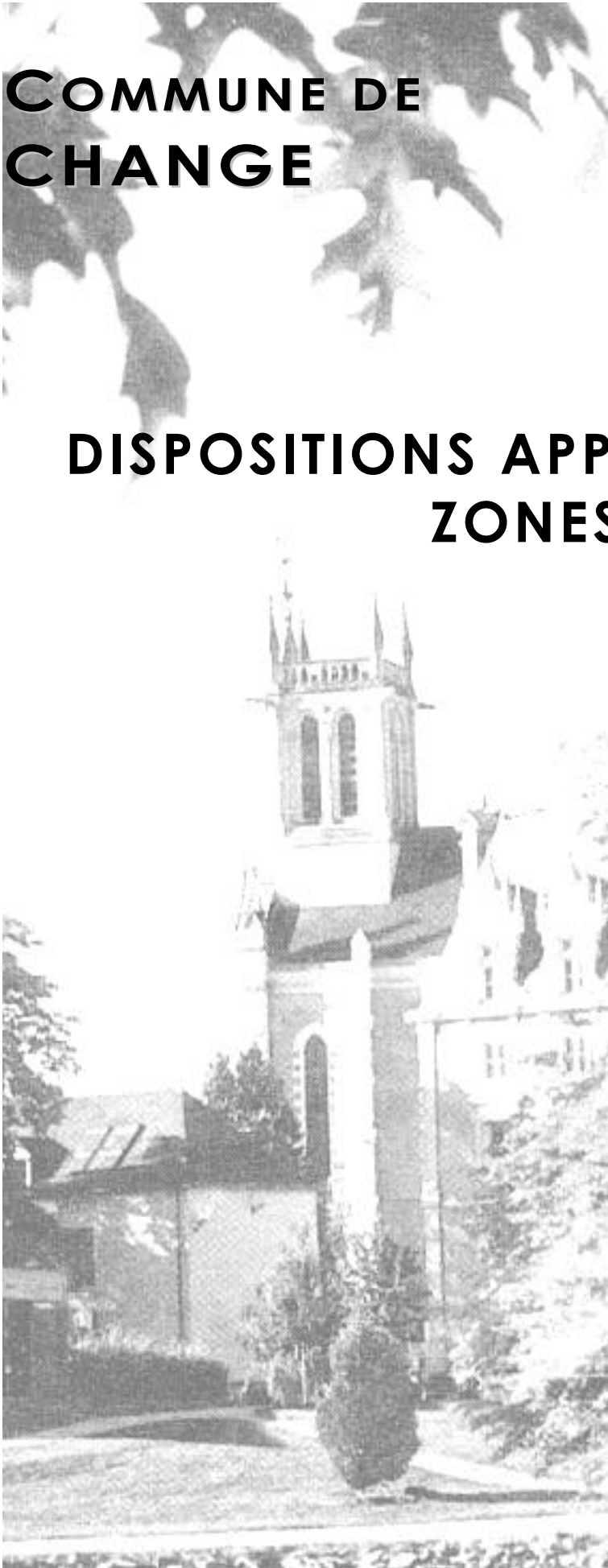
Le C.O.S ( coefficient d'Occupation des Sols) n'est pas réglementé.

# COMMUNE DE CHANGE

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU | 70

ZONE 2AU



## • ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Dix secteurs sont répertoriés selon leur destination urbaine future avec, pour certains des dispositions architecturales particulières. Ce sont les secteurs suivants :

**1AUa**, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services ;

**1AUa1**, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services intégrant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions ;

**1AUa2**, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services intégrant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions ;

**Le secteur 1AUaa** : à vocation dominante artisanale, de services ou de PME/PMI ;

**Le secteur 1AUac** : destinées aux activités économiques, et relevant de l'assainissement autonome ;

**Le secteur 1AUat** : à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux) mais pouvant accueillir des activités technologiques, industrielles et de services diverses.

**1AUh**, à vocation principale d'habitat ;

**1AUha**, à vocation principale d'habitat dans le secteur des Ebaudières, selon des dispositions spécifiques ;

**1AUℓ**, à vocation d'activités et d'équipements sportifs culturels, de loisirs et de tourisme.

Ces secteurs sont soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement.

La mise en place des réseaux et voirie doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Des dispositions particulières s'appliquent en rives de la R.N.162, de la R.D.900, de la R.D.30 et de la R.D.31 pour répondre à l'article L.111-1.4 du Code de l'urbanisme introduit par la loi du 2 Février 1995.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdits :

la création de bâtiments agricoles ou d'élevage.  
Les carrières et autres extractions de matériaux.

#### 1.2 De plus, sont interdits :

##### a - dans tous les secteurs 1AUa :

les terrains de camping et de caravanage.

##### b - dans les secteurs 1AUh, 1AUha et 1AUL:

les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

les dépôts de véhicules usagés et de vieilles ferrailles.

les terrains de camping et de caravanage.

les activités industrielles et artisanales.

##### c - dans le secteur 1AUL:

les aires de stationnement ouvertes au public.

72

### ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont admises sous condition :

- les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- les opérations dont l'affectation dominante est :
  - ✓ soit les activités économiques dans **les secteurs 1AUa, 1AUa1 et 1AUa2 ;**
  - ✓ soit les activités à vocation artisanale, de services ou de PME/PMI, ne relevant pas des établissements classés soumis à autorisation dans **le secteur 1 AUaa ;**
  - ✓ soit les activités économiques dans **le secteur 1AUac**, sous réserve de pouvoir réaliser dans des conditions favorables les installations nécessaires à un assainissement autonome conforme à la

réglementation en vigueur, en l'attente d'une desserte à moyen ou long termes par le réseau collectif d'assainissement ;

- ✓ soit les activités à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux, technologies) mais pouvant accueillir des activités, industrielles et de services diverses **dans les secteurs 1AUat**
- ✓ **soit l'habitat dans le secteur 1AUh**, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements ;
- ✓ soit l'habitat dans le secteur 1AUha des Ebaudières, selon des dispositions spécifiques d'implantation des constructions et de surfaces de terrains et à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements ;
- ✓ **soit les activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique de loisirs et de tourisme dans le secteur 1AUl** ne nécessitant que des infrastructures légères (ex : abris, parcours santé etc...) et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif ;

**Et ceci à condition que :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;
- ✓ La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- ✓ L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

73

**2.2 Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :**

a - dans l'ensemble de la zone 1AU :

À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.

Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.

Sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

b - Dans les secteurs 1AUh et 1AUha :

Les constructions à usage de bureaux, services et loisirs, liées aux opérations d'habitat.

c - Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas les habitations doivent être soit accolées soit intégrées aux bâtiments à usage d'activités.

d - Dans le secteur 1AUl :

Les équipements légers publics ou collectifs culturels, pédagogiques, de loisirs et de tourisme ainsi que les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif.

**2.3 Autres dispositions :**

Il est rappelé que :

- ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.
- ✓ les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU3 ACCES ET VOIRIE

#### Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 3.

#### Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 3
- Dans le secteur 1AUha: il est précisé que :  
tout accès individuel direct nouveau depuis la voirie primaire est interdit.

#### Dans le secteur 1AUℓ :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 3.

### ARTICLE 1AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac et 1AUat

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 4.
- Dans le secteur 1AUac: il est précisé que :  
Un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur et doit prévoir les dispositifs nécessaires à un branchement ultérieur au réseau public d'assainissement.

#### Dans les secteurs 1AUh et 1AUha :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 4

#### Dans le secteur 1AUℓ :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 4.

## ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

### Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 5, le secteur 1AUac se référant au secteur UEc.

### Dans les secteurs 1AUh et 1AUha :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 5.
- Dans le secteur 1AUha : il est précisé que :  
Pour des impératifs paysagers liés à la constitution de l'opération des Ebaudières et à la proximité du Golf Laval-Changé, les parcelles destinées à recevoir une construction à usage d'habitation doivent avoir une surface minimum de 800 m<sup>2</sup>.

Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions à usage d'hébergement (*hôtellerie, parahôtellerie*) ni aux bâtiments, ouvrages et installations liés aux équipements publics et services d'intérêt public. Dans ces cas il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 5, alinéa 1 (5.1).

### Dans le secteur 1AUl :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 5.

## ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Dans l'ensemble de la zone 1AU

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 50 m comptés par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV ; cette distance est réduite à 25 m pour les autres constructions.

### Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 6 .

### Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 6.
- Dans le secteur 1AUha, en référence à l'article UB.6.3, il est précisé que :  
Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul...) :  
les constructions peuvent être implantées à l'alignement ;  
Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement, il n'est pas fixé de normes. Cependant une continuité de volumes doit être recherchée avec les immeubles bâtis contigus existants.

**Dans le secteur 1AUℓ :**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 6.

---

**ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 7, alinéa 7.1

**Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 7.
  - Dans le secteur 1AUha, en référence à l'article UB. 7.3, il est précisé que :
    - ✓ Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ;
    - ✓ Dans le cas de constructions non contigües à une limite séparative : La distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ ).

**Dans le secteur 1AUℓ :**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 7.

77

---

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

---

**Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 8 ;

**Dans les secteurs 1AUh et 1AUha :**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 8.

**Dans le secteur 1AUℓ :**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 8.
-

**ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL****Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1 , 1AUa2, 1AUaa, 1AUat:**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 9, alinéa 9.1;

**Dans le secteur 1AUac : Il est précisé que :**

- L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.
- Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif.

**Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 9, alinéa 9.1.

**Dans le secteur 1AUl :**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 9.

**ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Dans l'ensemble de la zone 1AU**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

78

**Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac 1AUat:**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 10, alinéas 10.1 et 10.2;
- Il est toutefois précisé que les hauteurs absolues autorisées en bordure des voiries classées à grande circulation sont les suivantes:

La hauteur absolue des bâtiments en secteur 1 AUa1 (*R.N.162 au sud de la R.D.561*) est limitée 8 mètres ;

La hauteur absolue des bâtiments en secteur 1 AUa2 (*situé en bordure de l'autoroute A.81*) est limitée 12 mètres ;

La hauteur absolue des bâtiments en secteur 1AUac (*situés en bordure de la R.D.30*) dans le secteur des Dahinières est limitée à : 9 mètres ;

La hauteur absolue des bâtiments en secteur 1AUac (*situés en bordure de la R.D.30*) dans le secteur de la Martinière est limitée à : 11 mètres ;

La hauteur absolue des bâtiments en secteur 1AUat est limitée à 12mètres ;

**Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 10, alinéas 10.1 et 10.2.

. dans les secteurs 1AUh et 1AUha : Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 10, alinéas 10.3 ;

**Dans le secteur 1AUℓ :**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 10, alinéas 10.1 et 10.2.

---

**ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dans les secteurs 1AUa, 1AUaa, 1AUac et 1AUat :**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 11
- Il est précisé qu'en termes de dispositions particulières :
  - le secteur 1AUaa se réfère au secteur UEa
  - le secteur 1AUac se réfère au secteur UEc
  - le secteur 1AUat se réfère au secteur UEt

**Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 11
- Il est précisé que :
  - le secteur 1AUha se réfère aux dispositions particulières communes aux secteurs UBa, UBd1 et UBd2 :

79

**Dans le secteur 1AUℓ :**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 11

---

**ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

---

**Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 12

**Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 12
- Il est précisé que :
  - le secteur 1AUha se réfère aux dispositions particulières de l'article 12, alinéa 12.2.

**Dans le secteur 1AUℓ :**

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 12



## ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2,1AUaa, 1AUac, 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 13

### Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 13
- Dans le secteur 1AUha : Il est fait applications des dispositions suivantes :
  - Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de parcellaire non construit.
  - Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
  - Toute aire de stationnement devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les bâtiments volumineux devront être dissimulés par des haies d'arbres de haute tige.

### Dans le secteur 1AUl :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 13.

## SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:**

- Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, et 1AUat: Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 1 ;
- Dans les secteurs 1AUaa et 1AUac : Le coefficient d'occupation des sols ne dépassera pas : 0,70

#### **Dans les secteurs 1AUh, et 1AUha:**

- Le coefficient d'occupation du sol ne dépassera pas : 0,5
- Toutefois pour les opérations d'habitat groupé ou de logements collectifs le coefficient d'occupation du sol peut être porté à une valeur maximale de : 0,65

#### **Dans le secteur 1AUl :**

- Le C.O.S ( coefficient d'Occupation des Sols)est fixé à : 0,5

## • ZONE 2AU

**La zone 2AU** comprend **les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation à dominante d'habitat est envisagée en phase ultime**, après que l'urbanisation des zones 1AU ait été mise en œuvre et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisantes.

Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification ou la Révision du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

La zone 2AU comprend les secteurs suivants :

- ✓ **2AUa**, destinée à long terme aux activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services ;
- ✓ **2AUh**, destinée à long terme à l'habitat ;
- ✓ **2AUl**, destinée à long terme aux activités sportives culturelles, de loisirs et de tourisme et aux équipements publics ou d'intérêt public.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non expressément visées à l'article 2.

82

#### ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 Sont admis à condition de ne pas compromettre ni de rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone :

- ✓ Les installations ou équipements publics ou d'intérêt collectifs liés au divers réseaux et les voiries et aires de stationnement qui leur sont strictement liées.
- ✓ Les extensions en une ou plusieurs fois des habitations existantes, annexes comprises, jusqu'à 50% de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle, sous les conditions suivantes :
  - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...) ;

- le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités non classées n'entraînant pas de nuisances ;
  - la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ou à des distances supérieures selon les normes techniques en vigueur ;
  - les possibilités maximales d'extension éventuelles en cas de changement d'affectation sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document ;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- ✓ Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

## 2.2 Il est rappelé que :

- ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'activité agricole est soumise à déclaration.
- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.
- ✓ les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone N

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



**COMMUNE DE  
CHANGÉ**

**TITRE IV  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

ZONE A | 85

## • ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisée par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non strictement liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole.
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

##### 2.1 Sont admis sous condition :

Le logement strictement lié et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'il soit implanté une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège ou les sites principaux d'exploitation. Cette distance peut toutefois être portée à 250 mètres maximum si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief des terrains le justifie.

Le camping et le caravanage à la ferme dans le respect des normes particulières prévues à cet effet et sous réserve que l'activité reste complémentaire à l'activité agricole dominante.

Les activités commerciales ou de services et les activités de loisirs à condition qu'elles soient complémentaires avec l'activité agricole dominante (Chambres d'hôtes, ferme-découverte, équitation, vente directe etc.).

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

## 2.2 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.
- ✓ les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- ✓ les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.



Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 Eau**

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est exceptionnellement admise.

### **4.2 Electricité**

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

### **4.3 Assainissement**

#### a - Eaux usées

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

Tout bâtiment qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### b - Eaux pluviales

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

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

88

## **ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

## **ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :**

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
  - RD 30 : 20m
  - RD 561: 15m

- RD 104 et 254 : 10 m
- Voies communales et autres voiries : 5 m
- par rapport à l'axe des voies, pour toutes les constructions :
  - Routes classées à grande circulation RD 31, RN 162 : 75 m
  - Autoroute et voie express (A.81) : 100m
- par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV :
  - 50 m pour les constructions à usage d'habitation ;
  - 25 m pour les autres constructions.

#### **6.2 Il n'est pas fait application de ces règles pour :**

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

---

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

---

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

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

---

#### **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

---

#### **ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni

aux silos agricoles, aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## 10.2 Définition de la hauteur :

☒ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

☒ L'altitude de référence du terrain est

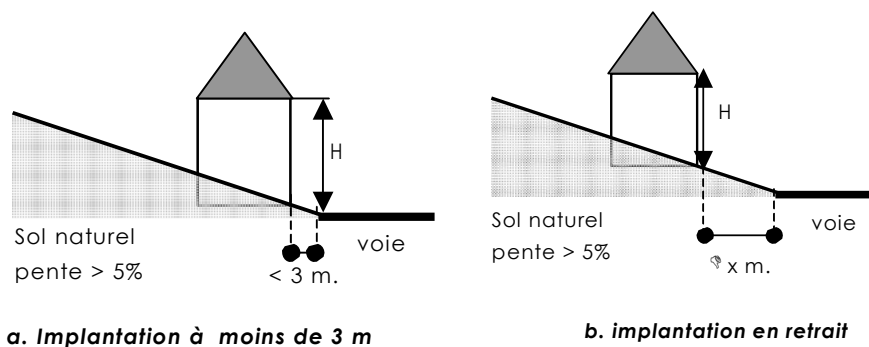
:

✓ Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

✓ Lorsque la pente du terrain est perceptible ( $>$  à 5% et inférieure à 10% ) :

a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,

b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



90

✓ Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

## 10.3 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6,50 m à l'égout du toit,
- 11 m au faitage.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder : 6 mètres au faitage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faitage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé, soit en cas d'extension d'un bâtiment existant, sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

## ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### 11.2 Toitures

#### a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour toutes les constructions autorisées, à l'exception des habitations et leurs annexes.

Pour les habitations autorisées : si la construction n'est ni contiguë, ni intégrée au bâtiment à usage d'activités, la pente de toiture doit respecter un angle minimum de 40° compté par rapport à l'horizontale. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les annexes et extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

#### b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également autorisés :

- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et ainsi que pour les abris de piscines.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités (agricoles) et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

**Sont interdits :**

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) ;
- le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment.

### c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

### d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

## **11.3 Façades**

### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## **11.4 Clôtures**

Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées (hors clôtures agricoles) par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- un muret enduit ou en pierres jointoyées, surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- une lisse horizontale
- un talus planté d'essences locales.

## **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marescent dominant.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

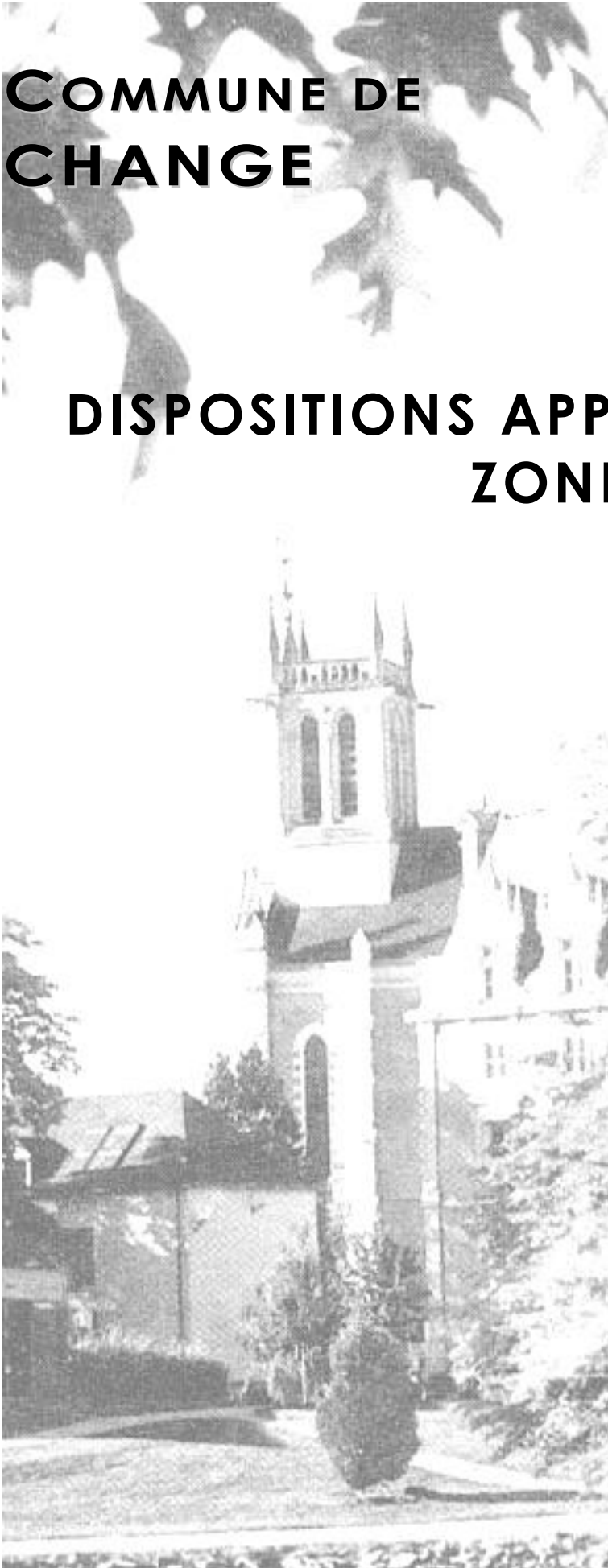
---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# COMMUNE DE CHANGE

## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N | 94



## • ZONE N

La zone N est une zone naturelle dans laquelle sont implantés quelques écarts ou bâtis isolés. Cette zone doit être protégée en raison :

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers**, et de **leur intérêt** d'un point de vue **esthétique, historique, patrimoniale et écologique**,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.
- de l'existence de risques naturels prévisibles d'inondation

**Elle comprend les secteurs :**

**NP** soumis à protection de site en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable

**Ng** réservé aux installations liées ou dérivées de la collecte et du traitement des ordures ménagères et des déchets.

**Elle comprend également trois autres secteurs** de taille limitée, où des possibilités spécifiques d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce sont les secteurs :

**Nl** dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs compatibles avec le caractère naturel du site.

**Nla** dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs et quelques constructions complémentaires, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs.

**Nv** réservé et aménagé pour l'accueil des gens du voyage.



**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la préservation du sol et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et non expressément visés à l'article 2 suivant.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les interdictions prévues au du Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation s'appliquent.

Dans le secteur du périmètre de protection immédiate des prises d'eau potable de CHANGE (voir plan des servitudes) les constructions et installations qui ne sont pas liées à l'entretien et à l'exploitation des ouvrages liés à l'alimentation en eau potable sont interdites.

**ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 Dans l'ensemble de la zone N sont admis sous condition :**

✓ L'extension des bâtiments existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

✓ L'extension des bâtiments à usage d'activités préexistantes ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement à la date d'opposabilité du présent document, à condition que leur vocation se justifie à proximité d'habitat et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

✓ Sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone et en dehors de la zone sensible du périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau de CHANGE (voir plan des servitudes), les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions d'habitation.

✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle, sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...);
- le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités non classées n'entraînant pas de nuisances;

- la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ou à des distances supérieures selon les normes techniques en vigueur ;
- les possibilités maximales d'extension éventuelles en cas de changement d'affectation sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document ;

✓ Les constructions annexes et abris de jardin à raison d'une emprise maximale de 50 m<sup>2</sup> par parcelle .

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

✓ les modes d'occupation et d'utilisation du sol liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, l'agriculture, ou les équipements d'intérêt public (*réserve d'eau, bassin d'orage*) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

✓ Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

## 2.2 Dans le secteur Ng, sont seuls admis :

- ♦ les constructions installations ouvrages et équipements, relevant ou non des établissements classés au titre de l'environnement, liés ou dérivés du stockage et du traitement des déchets, conformément à la réglementation en vigueur.
- ☒ les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.
- ☒ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités agricoles ou celles liés ou dérivés du stockage et du traitement des déchets ou les équipements d'intérêt public (*réserve d'eau, bassin d'orage*) .

97

## 2.3 Dans le secteur Nga, sont seuls admis :

Les installations, ouvrages et équipements, liés au stockage de matériaux inertes (de classe III) sous réserve de la restitution du site à l'usage agricole ou forestier à l'issue l'exploitation du site

## 2.4 Dans le secteur Nl, sont seuls admis :

Les équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.

L'extension des bâtiments préexistants. Dans ce cas les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'opposabilité s'il conduit : soit à l'habitation, soit à

l'hébergement de loisirs, soit à une activité sportive, culturelle ou de loisirs.

- ☒ les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.
- ☒ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités ou constructions autorisés ou les équipements d'intérêt public ou d'intérêt public (*réserve d'eau, bassin d'orage, etc*) .

**2.5 Dans le secteur NLa, en complément de l'article 2.3 sont admis sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement et sous réserve du respect des dispositions de l'article 14 suivant :**

✓ Les constructions installations et ouvrages à usage touristique, culturelle et de loisirs (hébergement et restauration compris) à condition qu'elles soient liées ou complémentaires aux activités autorisées dans le secteur.

**2.6 Dans les secteurs NP sont seuls admis :**

✓ L'extension des bâtiments existants dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document ;

✓ L'extension des bâtiments à usage d'activités préexistants ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement à la date d'approbation du présent document, à condition que leur vocation se justifie à proximité d'habitat et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 40% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document ; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

✓ Sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone et en dehors de la zone sensible du périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau de CHANGE (voir plan des servitudes), les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions nouvelles d'habitation et d'hébergement touristique.

✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...) ;
- le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, ou d'hébergement de loisirs ;
- la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ou à des distances supérieures selon les normes techniques en vigueur ;

- les possibilités maximales d'extension sont fixées à 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

✓ Les constructions annexes abris de jardin à raison d'une emprise maximale de 50 m<sup>2</sup> unité foncière .

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

✓ Les modes d'occupation et d'utilisation du sol liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, l'agriculture, ou les équipements d'intérêt public (*réserve d'eau, bassin d'orage*) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

**2.7 Dans le secteurs Nv sont seuls admis,** sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

les équipements et infrastructures nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage ;

les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités ou constructions autorisés ou les équipements d'intérêt public ou d'intérêt public (*réserve d'eau, bassin d'orage, etc*)

99

**2.8 Autres dispositions :**

Il est rappelé que :

✓ Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.

✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme

✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.

✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature,

compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

✓ Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

100

### ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est exceptionnellement admise.

#### 4.2 Electricité

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

### 4.3 Assainissement

#### a - Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### b - Eaux pluviales

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

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

## ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

101

## ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### 6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
  - RD 30: 20m
  - RD 561, 278 et 162 : 15 m.
  - RD 104 et 254 : 10 m
  - Voies communales et autres voiries : 5 m
- par rapport à l'axe des voies pour toutes les constructions
  - Autoroute (A.81) et voie express : 100 mètres
  - routes classées à grandes circulation (R.N.162, R.D.31): 75 mètres
- par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV :
  - 50 m pour les constructions à usage d'habitation ;
  - 25 m pour les autres constructions

**6.2 Il n'est pas fait application de ces règles pour :**

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

**ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

**ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

102

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL****9.1 Dispositions générales .**

L'emprise au sol n'est pas réglementée

**9.2 Dispositions particulières aux secteurs NL et NLa : .**

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété.

**ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## 10.2 Définition de la hauteur

☒ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

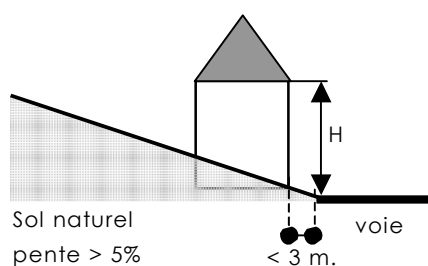
☒ L'altitude de référence du terrain est :

✓ Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

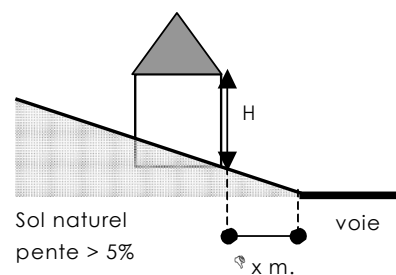
✓ Lorsque la pente du terrain est perceptible ( $>$  à 5% et inférieure à 10%) :

a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,

b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



**a. Implantation à moins de 3 m**



**b. implantation en retrait**

103

✓ Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

## 10.3 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6,50 m à l'égout du toit,
- 11 m au faitage.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder : 6 mètres au faitage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 11 m au faitage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- ✓ soit en secteur Ng,
- ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant, sans augmentation de la hauteur initiale,



✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

✓ Soit exceptionnellement pour réduire la vulnérabilité des bâtiments par rapport aux crues dans les secteurs relevant de la zone inondable ; dans ce cas, la hauteur supplémentaire au faîtage ne peut excéder +2 mètres.

## ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

### 11.2 Toitures

#### a - Pentes

Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements autorisés, notamment dans les secteurs Ng, NLa, et NV. Dans ce cas, les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

#### b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités autorisés et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles

métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Sont également autorisés :

- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et ainsi que pour les abris de piscines.

**Sont interdits :**

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) ;
- le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment.
- la tuile, sauf sur les édifices en comportant déjà ;
- les tôles ondulées et l'aluminium ;
- les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bandeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.
- dans le secteur NP : les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bandeaux d'asphalte.

- Ouvertures de toits

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;
- la pose de chassis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
- Dans le secteur NP : les châssis de toits non encastrés.

| 105

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

### 11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent être adaptées au bâti environnant et au paysage.

Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés.

Dans le secteur NP, les modénatures existantes (*corniches, moulures, etc*), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

#### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, et à l'exception des portes de garages ou portes charretières, les ouvertures en façades devront respecter un format plus haut que large.

### **11.4 constructions annexes**

Pour être autorisés les bâtiments annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

### **11.5 Clôtures**

106

#### **11.5.1 Dispositions générales :**

La clôture si elle est nécessaire doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment

Les clôtures sont constituées par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- un muret enduit ou en pierres jointoyées, surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- un talus planté d'essences locales.
- Une lisse bois doublée ou non d'une haie vive d'essences locales

**Des dispositions spécifiques pourront être imposées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation.**

#### **11.5.2 Dispositions particulières aux secteurs NG et NV**

Les clôtures sont constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage

- Un grillage de couleur vert doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- un talus planté d'essences locales.
- Une lisse bois doublée ou non d'une haie vive d'essences locales

## **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **13.1 Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marescent dominant.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations locales, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravaning autorisées notamment dans le secteur NL et NLa, de même que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale. Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur Ng :

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

### **13.2 Espaces boisés classés**

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **14.1 Dispositions générales :**

le C.O.S (coefficient d'occupation du sol) n'est pas réglementé.