

# PONT SAINT MARTIN

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

5.6

## Modification Simplifiée n°7

Règlement écrit

Version pour mise à disposition

### MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE REGLEMENT DU P.L.U.

Le cadre réglementaire applicable au secteur UC est modifié.

*Les ajouts de la modification figurent en vert dans le texte*

*Les suppressions de la modification figurent en rouge dans le texte*

# SOMMAIRE

---

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....	4
1.1 : DEFINITIONS COMMUNES .....	6
1.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES .....	13
1.3 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES.....	28
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	32
ZONE UA.....	32
ZONE UB.....	50
ZONE UC.....	64
ZONE UE.....	73
ZONE UK.....	78
ZONE UV.....	87
ZONE UZ.....	106
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	115
ZONE 1AU.....	115
ZONE 1AUZA.....	121
ZONE 2AU.....	127
ZONE 2AUZ .....	131
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES .....	134
ZONE A .....	134
ZONE AH1.....	144
ZONE AH2.....	156
ZONE AT .....	166

<b>ZONE N .....</b>	<b>171</b>
<b>ZONE NH.....</b>	<b>178</b>
<b>ZONE NJ .....</b>	<b>188</b>
<b>ZONE NL .....</b>	<b>192</b>
<b>ZONE NS.....</b>	<b>198</b>
<b>ANNEXE .....</b>	<b>204</b>

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.153-12 du code de l'urbanisme.

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PONT-SAINT-MARTIN.

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

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-26, R. 111-27 et R. 111-4.

### **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. »

### **ARTICLE R. 111-26**

« 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 R. 111-27**

« 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. »

### **ARTICLE R. 111-4**

« 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. »

2. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 126.1 du code de l'urbanisme « après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

En conséquence et conformément à l'article R. 126-1 du code de l'urbanisme « les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier ».

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **1.1 : DÉFINITIONS COMMUNES**

## ACCÈS DU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie ou l'espace public, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie/espace publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Une voie est une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les chemins piétons et les espaces réservés aux deux roues ne sont pas des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces espaces.

## ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. Le point le plus haut de l'acrotère sera pris pour appliquer les règles de hauteur de l'article 10.

## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite d'emprise de la voie au droit des parcelles qui la jouxtent. Tous les domaines publics sont concernés par l'alignement, ainsi que les voies privées quand celles-ci représentent l'accès principal à la parcelle constructible, sauf dispositions contraires du Plan Local d'urbanisme. Les calculs de l'implantation prennent en compte l'alignement de la façade du terrain permettant l'accès d'un véhicule à la parcelle.

Dans le cas de parcelles d'angle, ces calculs d'implantation pourront prendre en compte l'alignement de toutes les façades du terrain jouxtant les voies.

## ANNEXE

Annexe : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

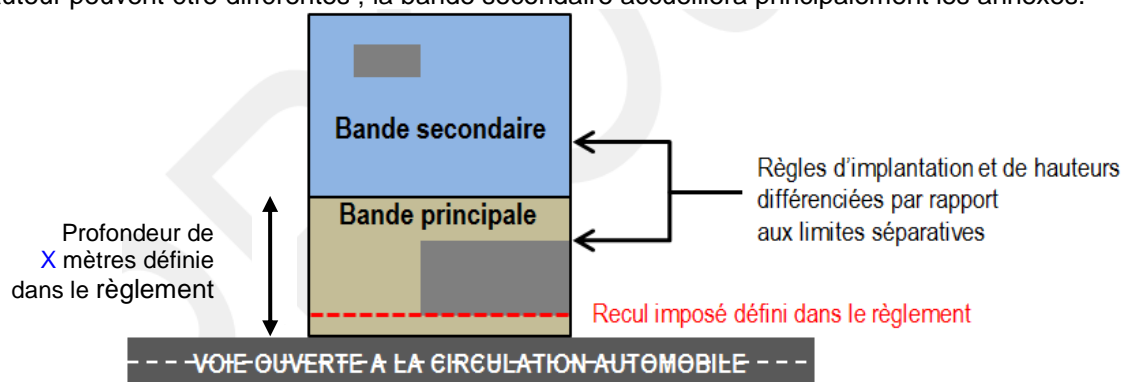
Les annexes sont des constructions, dont la hauteur maximale est limitée, non destinées à être habitées.

Les surfaces autorisées sont comprises totales et globales.

## BANDE CONSTRUCTIBLE :

Des bandes constructibles, principale et secondaire, sont définies pour certains secteurs dans le règlement à l'article 6. La distinction entre bande principale (bande située en bordure de voie) et secondaire (située entre la bande principale et le fond de parcelle) permet de définir des règles de constructibilité différenciées, notamment pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La bande principale est définie par une profondeur (distance de la profondeur définie à l'article 6 mesurée à partir de l'alignement). Au-delà de cette bande, dans la bande secondaire, les règles d'implantation et de hauteur peuvent être différentes ; la bande secondaire accueillera principalement les annexes.



## **CHEMINS PIETONS**

La limite de la parcelle par rapport à un chemin piéton ou vélo sera, selon la configuration de la parcelle considérée, comme une limite latérale ou comme un fond de parcelle.

## **CONSTRUCTIONS CONTIGUËS**

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Un portique, un porche ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës.

## **DEPENDANCES**

Dépendance : construction accolée à la construction principale.

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments.

Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les éléments architecturaux (encadrements, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...).
- Les débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...).
- Les autres saillies traditionnelles (seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons...)

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau naturel environnant.

## **EMPRISES PUBLIQUES**

Tout espace à caractère structurant tel que place, placette, jardin public, mail... appartenant à la commune ou à une collectivité territoriale.

## **ESPACES LIBRES**

Surface de terrain non occupée par des constructions.

## **ESPACES VERTS SUR L'ASSIETTE FONCIERE DE L'OPERATION**

Espaces libres plantés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès. Ces espaces verts doivent être pleine terre.

Ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être engazonnées, ni les toitures-terrasses végétalisées.

## **EXTENSION**

Est dénommée «extension» une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale accolée à celle-ci.

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme peut s'effectuer horizontalement et / ou verticalement.



## FAÇADE

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des élévations d'un bâtiment (face verticale) à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, marquise, appuis de fenêtre...). Un pignon est considéré comme une façade.

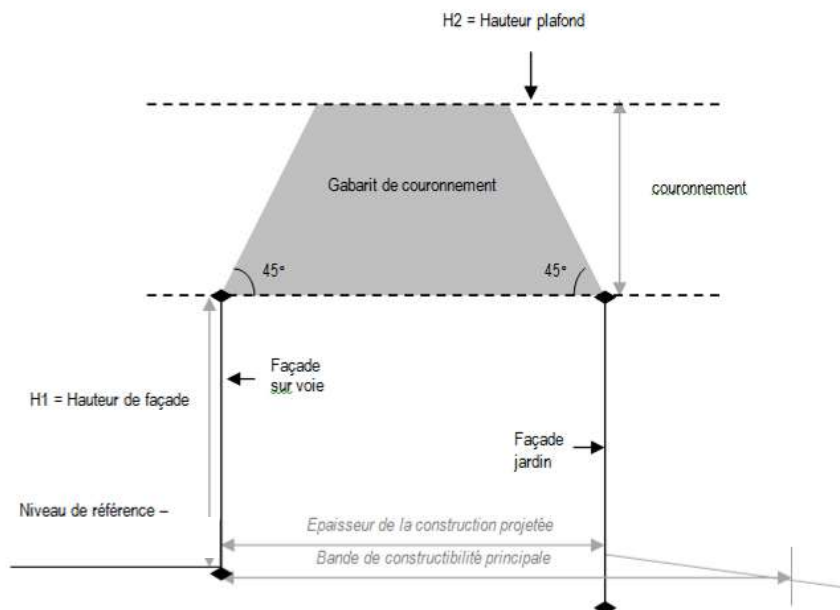
La façade sur rue est celle qui donne sur la voie desservant la parcelle.

## GABARIT ET COURONNEMENT

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction. Chaque gabarit peut varier d'une zone à l'autre.

Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Exemple :



## GRILLE :

Élément de clôture qui est formé principalement de barreaux horizontaux ou verticaux et parallèles et qui a quelquefois des ornements.

## HAUTEUR

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1 mètre.

### **Hauteur maximale des façades (H1) :**

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel. Le point de référence est constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Des adaptations mineures pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

### **Hauteur plafond (H2) :**

La hauteur plafond d'une construction est l'addition :

- de la hauteur de la façade (hauteur H1) ;
- et du couronnement (c'est-à-dire la distance entre le sommet de la façade qui correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné ou horizontal partant de ce point et le point le plus haut du couronnement).

## **LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE ET DE VOIE**

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou la voie privée desservant la parcelle et assurant l'accès véhicule.

## **LIMITE SEPARATIVE**

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise/voie publique ou une voie privée.

Ainsi, la limite séparative comprend la limite latérale et le fond de parcelle.

### **Limite latérale :**

La limite latérale est constituée par le (ou les) segment(s) de droite de séparation de terrains dont l'une de ses (leurs) extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie privée ou publique.

### **Fond de parcelle :**

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommé fond de parcelles, la limite opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la ou les limite(s) opposée(s) la(es) plus éloignée(s) de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Pour les terrains constructibles situés à l'angle de voies ou entre des voies, il n'ya pas de limite de fond de parcelle.

## **OPERATION D'ENSEMBLE**

Une opération d'ensemble se définit par la réalisation de plusieurs constructions organisées selon un schéma prévoyant les voiries, espaces publics, dessertes,.... **Une opération d'ensemble peut être réalisée sur des terrains d'assiettes foncières discontinues lorsqu'ils sont situés à proximité immédiate.**

Les opérations d'ensemble concernent les zones 1AU et les opérations de 10 logements et plus.

## **PATRIMOINE**

Le patrimoine bâti est constitué par des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme.

Le petit patrimoine est constitué d'éléments ponctuels pittoresques (puits, fontaines, calvaires ...), vestiges d'une occupation passée du territoire et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage et d'un savoir-faire le plus souvent disparu. Ils font partie du paysage et de l'identité des quartiers. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme.

Le patrimoine paysager est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'Histoire.....) et de leur parc, jardin, haies, soit d'éléments végétaux tels que des parcs, alignement de haies,...

## **PERGOLA**

La pergola est un élément de construction non clos en bois, toile, PVC, aluminium..., formée de poteaux soutenant la toiture qui peut être composée de panneaux translucides reliés à l'aide de poutres ou encore de simples poutrelles à claire-voie.

## **RETRAIT**

La façade est l'élément de calcul du retrait.

Les notions de retrait des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, voire au chemin pour ce qui concerne les zones N et A, ou aux limites séparatives, ne s'appliquent pas aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, corniches, marquises, éléments architecturaux, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures...).

Ne sont pas pris également en compte les balcons de moins de 1 mètre de profondeur, à condition qu'il n'entrave pas la circulation automobile.

Le retrait sera diminué de l'épaisseur de l'isolation par l'extérieur dans le cas de la rénovation d'un bâtiment existant.

## **RETRAIT PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure au nu des façades et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Le retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies d'une profondeur de 0,40 mètre au plus, ainsi qu'aux balcons de 1 mètre maximum de profondeur.

Sauf disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, le retrait ne s'applique pas aux murs de clôture qui doivent être implantés en alignement, les portails et portillons étant intégrés dans la construction de la clôture.

## **RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure au nu des façades et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au sol existant.

## **RIDEAU : PREMIER RIDEAU ET DEUXIEME RIDEAU**

Le premier rideau est constitué de la parcelle située à l'alignement du domaine public, de la voie privée ou publique concernés.

Le deuxième rideau est constitué de la parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique, la voie privée ou publique n'est en général constituée que par l'accès (ou voie selon la qualification) à cette parcelle.

## **TOITURE TERRASSE**

La toiture terrasse correspond à la couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment de forme plane (ou quasi plane), se présentant comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est strictement inférieure à 12 %. Si celles-ci sont accessibles, elles ne sont pas limitées en surface.

## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par les parcelles portant le projet de construction. Cela constitue également l'unité foncière. L'unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales d'un seul tenant délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés qui le cernent.

## **VERANDA**

Une véranda est un espace de vie, clos, dont les parois sont composées d'une manière importante de vitrage.

## **VOIE**

Il s'agit d'une voie publique ou privée ou d'un chemin rural, ouverts à la circulation automobile, qui comprend :

- la voie de circulation constituée par la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés
- les itinéraires cyclables
- l'emprise réservée au passage des piétons
- et les fossés et talus la bordant.

Les chemins piétons et les espaces réservés aux deux roues ne sont pas des voies. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'applique pour les constructions et installations à implanter le long de ces espaces.

## **VOLUME SECONDAIRE**

Il s'agit de toute construction attenante au volume principal de la construction et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci (autre qu'une véranda, piscine ou pergola), et ayant une emprise au sol inférieure et des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **1.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

## **ARTICLE R. 151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

En opposition à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais à chaque parcelle issue des divisions sauf en 1AU sous réserve d'une cohérence urbaine et architecturale et d'une compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **PERMIS DE DEMOLIR**

Les constructions repérées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme représentant un patrimoine d'intérêt local sont soumises à permis de démolir. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

## **SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION HORS PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI)**

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes.

L'édification de clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues pourra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

La représentation cartographique de la zone inondable sur le zonage réglementaire du PLU constitue le document de référence pour déterminer le caractère inondable éventuel d'un secteur donné. Pour le cas particulier des unités foncières situées dans les secteurs de frange (limite de la zone inondable), un doute peut exister quant à leur inclusion effective, ou non, au sein de la zone inondable compte tenu notamment de l'échelle retenue pour l'élaboration de la cartographie du zonage réglementaire.

Pour gérer les demandes de permis de construire dans des secteurs de franges de la zone inondable, il sera demandé aux maîtres d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, un plan de masse coté dans les trois dimensions. En comparant la cote du terrain d'assiette du projet ainsi obtenue à la cote de référence issue de l'atlas des zones inondables extrapolée au droit du secteur en cause, il sera possible de déterminer avec une plus grande précision la limite de la zone inondable sur l'unité foncière considérée.

Le règlement relatif aux zones inondables s'appliquera uniquement à l'intérieur du périmètre qui aura ainsi été localement affiné. Cette appréciation locale de la limite de la zone inondable dans les secteurs de frange ne justifie pas pour autant une modification du zonage réglementaire, procédure requise uniquement pour des modifications notables.

## **RISQUE SISMIQUE**

Les constructions devront tenir compte de l'application de la réglementation en matière de prévention contre les risques sismiques.

## **ZONES HUMIDES**

Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur le règlement graphique (zonage).

Les zones humides sont repérées par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Loire-Bretagne approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2009 et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) Logne-Boulogne-Ognon-Lac de Grand Lieu approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 mars 2002.

Le présent article relatif aux zones humides s'applique à toutes les zones, sauf la zone 2AU qui relève d'un règlement propre à cette zone.

En application de l'article 100 du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, sont interdits les constructions, les remblais et déblais, les drainages ou autres ayant pour conséquence la suppression ou la dégradation de la zone humide ou du cours d'eau sauf pour les travaux relatifs à la sécurité des personnes, les actions d'entretien et de réhabilitation.

En fonction de la vocation des différentes zones concernées par la présence de zones humides, des exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être toutefois autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Il est rappelé que les installations, ouvrages, travaux ou activités sur zones humides ou cours d'eau pouvant avoir un effet sur la ressource en eau ou les écosystèmes aquatiques sont soumis à la loi sur l'eau et relèvent du Code de l'Environnement (rubrique 3310, 3320, 3120).

## **MIXITE SOCIALE**

### **Dans les zones U :**

Les opérations de plus de 320 m<sup>2</sup> de surface de plancher, de plus de 4 logements ou de plus de 4 lots devront prévoir 25 % minimum de logements locatifs sociaux. Les chiffres obtenus, suite à l'application du pourcentage fixé précédemment, seront arrondis au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Dans le cas où le projet répond aux trois critères (surface, nombre de logements et de lots) donnant obligation à la construction de logements locatifs sociaux, le critère retenu sera prioritairement le nombre de logements produits, puis le nombre de lots et ensuite la surface de plancher.

### **Dans les zones AU :**

Les opérations de plus de 320 m<sup>2</sup> de surface de plancher, de plus de 4 logements ou de plus de 4 lots devront prévoir 35 % minimum de logements locatifs sociaux. Les chiffres obtenus, suite à l'application du pourcentage fixé précédemment, seront arrondis au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Dans le cas où le projet répond aux trois critères (surface, nombre de logements et de lots) donnant obligation à la construction de logements locatifs sociaux, le critère retenu sera prioritairement le nombre de logements produits, puis le nombre de lots et ensuite la surface de plancher.

## **ELÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Tous les travaux et extensions réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver :

### **1. Façades**

Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, leurs matériaux et, dans la mesure du possible, l'orientation des faîtages.

La composition initiale de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées. Quand on connaît la disposition initiale de la façade, elle sera rétablie, en accord avec l'usage envisagé pour le bâtiment.

Les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés ou restitués.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent être restaurées ou restituées. Les couleurs vives sont à proscrire, sauf pour les façades commerciales. Elles resteront de teinte claire similaire aux habitations environnantes. Les bardages bois ou assimilés sont interdits sur le bâti d'origine.

Les murs ou partie de murs en maçonnerie de moellons tout-venant seront traités avec un enduit couvrant à base de chaux aérienne naturelle, après la dépose des enduits existants dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice.

Les enduits à finition grossière (tyrolienne...), sauf le cas d'architecture spécifique, sont interdits, les baguettes PVC sont interdites.

## **2. Percements et ouvertures**

La création de nouveaux percements est autorisée. Cependant sur les façades sur rue, ils doivent être conçus pour conforter la composition générale des façades.

Les percements composant la géométrie générale des façades et leurs proportions doivent être restaurés ou restitués.

Les éléments en saillie tels que balconnets, balcons et seuils doivent être restaurés ou restitués.

La surface des percements doit être largement inférieure aux surfaces maçonnées.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit sur les façades sur rue, s'il dénature leur architecture ; toutefois il est possible à l'arrière.

Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.

En cas de disparition des percements et des éléments anciens en saillie, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leur disposition initiale, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

Les ouvertures seront plus hautes que larges sur la façade sur rue sauf pour les portes de garage.

## **3. Ornaments- modénatures...**

Tout élément structurel ornemental d'origine ou de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, génoises, appuis et linteaux, céramiques, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué.

En cas de disparition des éléments anciens de décors et modénature, peuvent être rétablis si l'on connaît leur disposition initiale, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

## **4. Ferronneries, menuiseries, vitrerie**

Les éléments d'origine ou de qualité de menuiserie extérieure (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture, etc.) ainsi que leur vitrerie pourront être restaurées ou restituées.

Les verrières et vitraux sont à préserver.

Les éléments d'origine ou de qualité de ferronneries, de serrurerie et de quincaillerie (garde-corps de balcons, balconnets, lucarnes, grilles d'imposte, clôture, etc.) doivent être restaurés ou restitués.

Les volets roulants extérieurs sont interdits sur la façade sur rue.

En aucun cas les coffres de volets roulants ne doivent être visibles de l'extérieur.

La suppression des volets est interdite sur la façade sur rue.

Les ouvrants seront de préférence divisés en fonction de l'architecture de l'édifice.

Sont interdits le vernis, la lasure sur les menuiseries bois existantes ainsi que tout traitement d'aspect brillant et/ou de teinte rappelant le bois.

Sont interdites les menuiseries PVC et l'aluminium non peint (portes, fenêtres, etc.) sauf si la construction en comportait à l'origine.

## **5. Toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente**

Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faitage, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.



Les éléments de décor de toiture pourront être rétablis si l'on connaît les dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

Les souches de cheminée d'origine ou de qualité doivent être conservées, restaurées, restituées.

Les tuyaux de descente seront en zinc ou cuivre.

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment la tôle ondulée, la tôle translucide) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits. Les tuiles noires ne sont pas admises.

Les niveaux en attique sont interdits.

Les balcons filants sont interdits, à moins que l'architecture de l'édifice serve la confortation urbaine du bâti existant.

Les ouvertures doivent être de proportion verticale, c'est-à-dire plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les lucarnes rampantes lorsqu'elles sont en accord avec la typologie du bâtiment.

#### **Les ensembles d'intérêt paysager et/ou écologique :**

- Les ensembles d'intérêt paysager et/ou écologiques, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.
- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les bois, arbres ou haies repérés au titre de l'article L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être remplacé au même endroit par des plantations de même nature. Ces dernières seront prescrites par le service espaces verts de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée.

## **STATIONNEMENT**

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 m.

## **TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADES**

Sur l'ensemble du territoire communal, les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation préalable.

## **CLOTURES**

Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation préalable à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole.

## **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT**

Les dispositions des articles 6 à 9 du présent règlement ne font pas obstacle à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation en matière d'accessibilité des espaces publics et privés et du présent règlement. Les matériaux assurant la partie visible de l'isolation doivent répondre aux présentes règles.

Les constructions se conformeront aux dispositions réglementaires nationales en matière de réglementation thermique.

Rappel du code de la construction et de l'habitation : une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie est exigée pour toute opération de construction supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **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).

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les constructions d'équipements publics et ouvrages publics peuvent déroger aux règles de la zone concernée.

## **RECONSTRUCTION EN CAS DE DESTRUCTION OU DE DÉMOLITION**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

## **SECURITE PUBLIQUE**

Il pourra être dérogé aux règles d'implantation et de continuité du bâti de l'article 6 dès lors que les constructions et installations envisagées peuvent mettre en cause la sécurité publique.

## **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

### **1. Cadre général**

**Pour l'ensemble de la commune, les préconisations du zonage pluvial sont reprises selon le zonage du PLU :**

- ▶ **L'imperméabilisation maximale** avec la définition d'un coefficient d'imperméabilisation maximum,
- ▶ **La gestion à la parcelle pour les secteurs sensibles** avec des dimensionnements adaptés aux petites et moyennes surfaces d'aménagements,
- ▶ **Le débit de rejet au réseau pluvial**, avec une limitation du débit de fuite.

Les principes de gestion des eaux pluviales retenus par zone du PLU sont présentés dans les tableaux suivants.

Les eaux pluviales sont toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace, tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les réceptionnant.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales visant à ne pas aggraver les ruissellements en aval d'un projet d'aménagement ou de construction est aussi appelé « solution », « technique » ou « mesure compensatoire à l'imperméabilisation des sols » ou « technique alternative ».

Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrent pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages mais également piscine.

**Le coefficient d'imperméabilisation d'une parcelle ou d'un projet se calcule en faisant le rapport des surfaces imperméabilisées sur la surface totale.**

Certaines surfaces, telles que les dallages à joints poreux, les toitures végétalisées, ou encore les revêtements stabilisés, permettent une infiltration partielle des eaux pluviales (d'où un ruissellement limité).

Conformément au Code de l'urbanisme, le plan de masse et la notice de présentation du projet doivent présenter l'aménagement du terrain, le traitement des constructions, des végétations, des espaces libres, des aires de stationnement, ...

La notice de présentation du dossier de demande d'autorisation du droit des sols :

- ▶ précisera les revêtements de sol des espaces extérieurs ainsi que leurs surfaces (par exemple sur le plan masse).
- ▶ précisera le calcul **du taux d'imperméabilisation du projet**

En cas de dépassement de l'imperméabilisation maximale autorisée, une notice de présentation du dossier de demande intégrera le dimensionnement de l'ouvrage de régulation compensatoire (voir l'annexe du présent règlement « Fiche de calcul du dimensionnement de l'ouvrage de régulation »).

En fonction du type de surface sur lequel tombe la pluie, la quantité d'eau, qui ruisselle et finit par rejoindre le système de gestion des eaux pluviales puis le milieu naturel, varie. Il existe une infinité de surfaces différentes. Afin de simplifier le choix, les surfaces sont regroupées en 3 catégories :

- ▶ **surface imperméabilisée,**
- ▶ **surface semi-perméable,**
- ▶ **surface perméable.**

La répartition des surfaces est détaillée ci-dessous :

Les surfaces imperméabilisées	Surfaces semi-perméables	Surfaces perméables
Parking et voirie étanche (en enrobé, béton, asphalte, bicouches, ...)	Les surfaces sablées ou stabilisées	Les surfaces en pleine terre (pelouse, bois, potager, ...)
Terrasse et chemin (revêtu et étanche)	Les surfaces pavées (joints et lit de pose en sable)	
Toiture (en tuile, ardoise, zinc, acier, ...)	Les surfaces sur dalle perméable (dalle engazonnée, ...)	
	Les surfaces minérales perméables (grave, galet ou gravier, ...)	

Il est considéré un abattement de 50 % pour les surfaces semi-perméables. Le taux d'imperméabilisation est alors calculé de la manière suivante :

$$\text{Taux d'imperméabilisation} = \frac{\text{Surfaces imperméabilisées} + \text{Surfaces semi - perméables} \times 0,5}{\text{Surface totale du projet}}$$

Dans la suite du document, la somme des surfaces imperméabilisées et de la moitié des surfaces semi-imperméabilisées sera nommée « Surfaces imperméabilisées résultantes ».

Tableau 1 : Synthèse des préconisations pour la gestion des eaux pluviales

Typologie de zones	Prescriptions de gestion des eaux pluviales	Coefficient d'emprise au sol dans le PLU
Zone d'urbanisation future (1AU et 2AU)	Dimensionnement pour <b>une pluie décennale</b> Débit de fuite devant respecter <b>3 l/s/ha</b> (ou <b>mise en place d'une infiltration</b> lorsque les conditions sont favorables) Echelle d'application : <b>projet d'aménagement (zone)</b>	1AUAb et 1AUVa : Non réglementé 1AUB, 1AUVb et 1AUZa : 70% 2AU et 2AUZ : Strictement encadré par l'article 2
Bourgs et zones d'activités (UAa, UAb, UVa, UE, UK et UZ)	Imperméabilisation maximale de <b>85 %</b> Echelle d'application : <b>parcelle</b>	Non réglementé
Zone pavillonnaire (UB, UC UVb, AH1, AH2 et NH)	Imperméabilisation maximale de <b>50 %</b> Echelle d'application : <b>parcelle</b>	UB, UVb, AH1 : 70 % UC : Encadré par un règlement graphique AH2 et NH : Strictement encadré par l'article 2
Zone de loisir (NL et NSI)	Dimensionnement pour <b>une pluie décennale</b> Débit de fuite devant respecter <b>3 l/s/ha</b> (ou <b>mise en place d'une infiltration</b> lorsque les conditions sont favorables) Echelle d'application : <b>projet d'aménagement (zone)</b>	Strictement encadré par l'article 2

<p>Zone sensible (Champsîôme, Planche au Bouin, Les Ménanties et Le Freyt).</p>	<p>Dimensionnement pour <b>une pluie décennale</b>  Débit de fuite devant respecter <b>3 l/s/ha</b>  (ou <b>mise en place d'une infiltration</b> lorsque les conditions  sont favorables)  Débit de fuite ne devant pas être inférieur à 0,5 l/s  Echelle d'application : <b>parcelle (dès 40 m<sup>2</sup>  d'imperméabilisation supplémentaire)</b></p>	<p>UVa et UE : Non  réglementé  UB et AH1 : 70 %  AH2 : Strictement encadré  par l'article 2</p>
---	---	--

Les figures ci-dessous présentent la localisation exacte des zones sensibles.

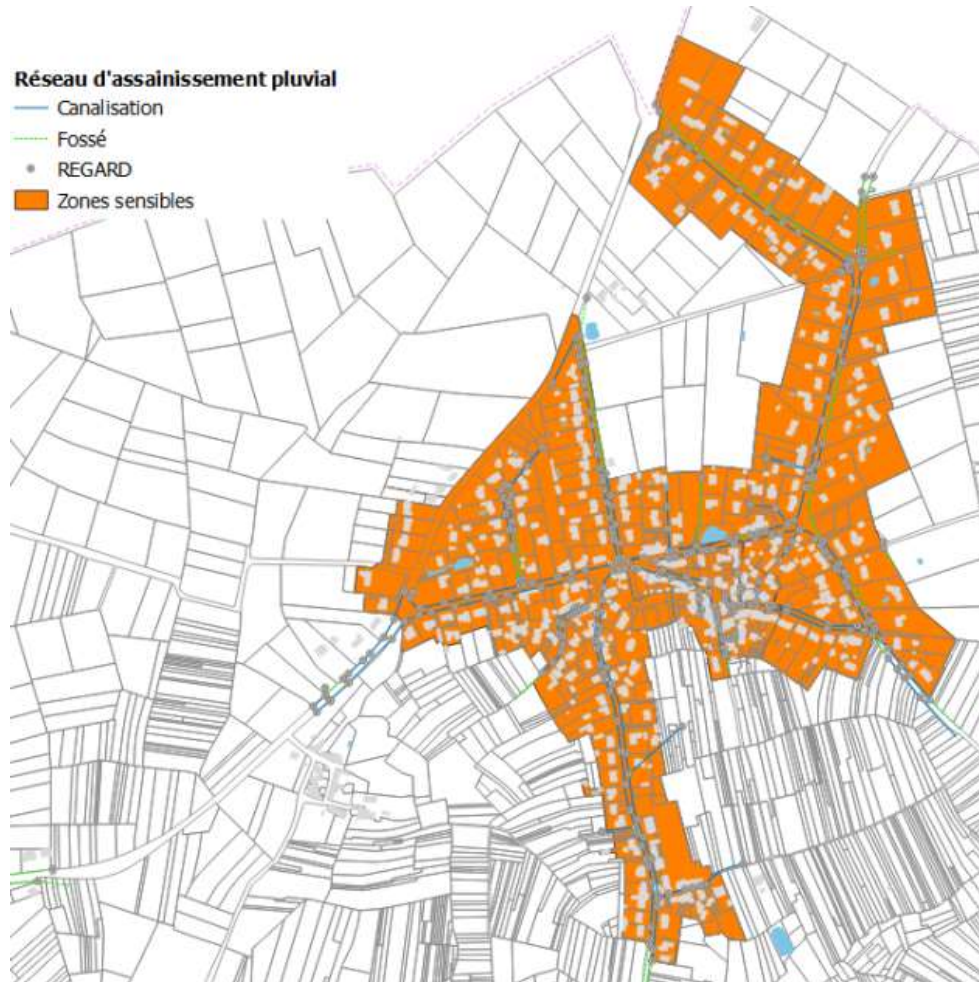


Figure 1 : Définition des zones sensibles – Champsîôme

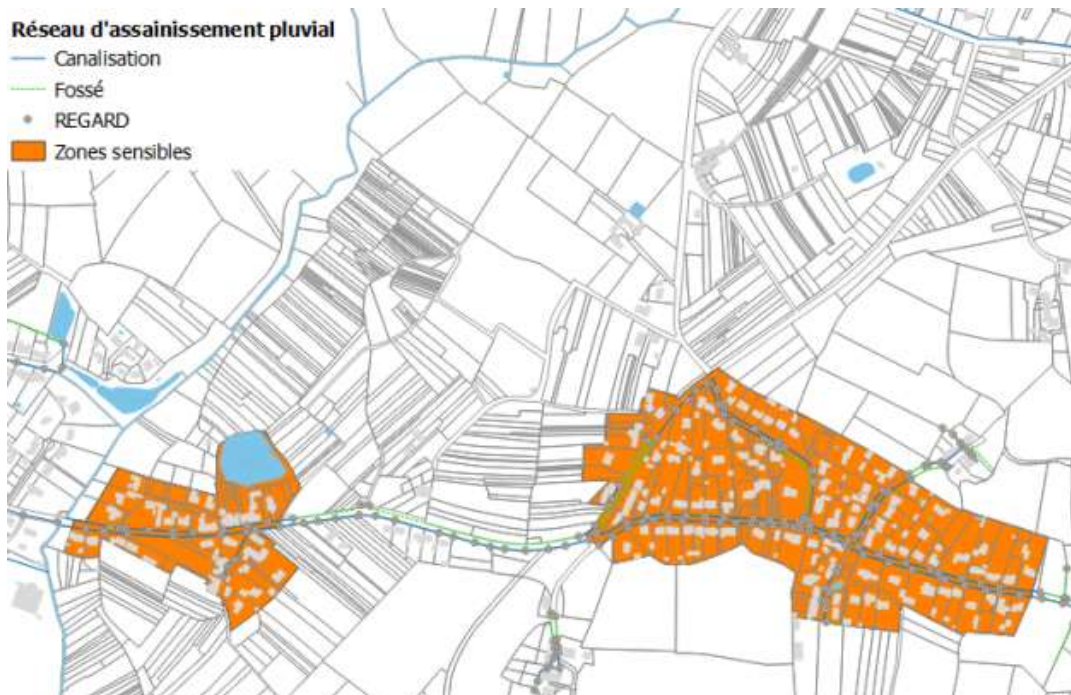


Figure 2 : Définition des zones sensibles – Planche au Bouin et Les Ménanties

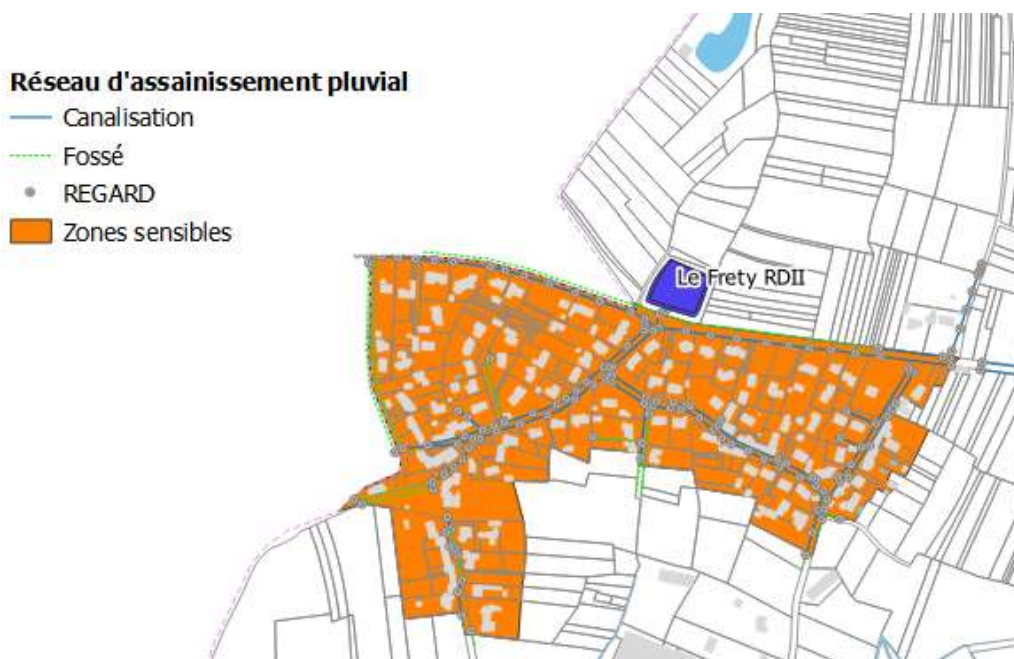


Figure 3 : Définition des zones sensibles – Le Fréty

Ce tableau précise également l'échelle d'application de la gestion des eaux pluviales en fonction du type de zone. Celle-ci est définie en fonction du type d'urbanisation prévu et donc de la taille des potentiels projets d'aménagement.

L'échelle de la gestion des eaux pluviales se découpe en deux catégories :

- ▶ **Zone** : zone totale à urbaniser, ou projet d'aménagement lorsqu'il ne concerne qu'une partie seulement de la zone. Le coefficient d'imperméabilisation et/ou débit de fuite doivent être respectés à l'échelle de la zone concernée (ouvrages / plan de gestion établi sur l'ensemble du projet).
- ▶ **Parcelle** : parcelle ou unité foncières lorsqu'un projet porte sur l'aménagement de plusieurs parcelles contiguës sous la même maîtrise d'ouvrage (permis unique). Le coefficient d'imperméabilisation et/ou débit de fuite doivent être respectés sur chaque parcelle (chaque propriétaire doit assurer la gestion de ses eaux pluviales).

## 2. Prescriptions relatives aux zones urbanisées (zones U), hors secteurs sensibles

Ces prescriptions s'appliquent aux zones U du PLU (à l'exception des secteurs sensibles).

### 2.1. Cas général

La gestion quantitative des eaux pluviales n'est pas exigée sur les zones urbanisées, sous réserve que les aménagements respectent les coefficients d'imperméabilisation fixés :

Tableau 2 : Synthèse des préconisations pour la gestion des eaux pluviales sur les zones urbanisées

Typologie de zones	Prescriptions de gestion des eaux pluviales	Coefficient d'emprise au sol dans le PLU
Bourgs et zones d'activités (UAa, UAb, UVa, UE, UK et UZ)	Imperméabilisation maximale de 85 % Echelle d'application : <b>parcelle</b>	Non réglementé
Zone pavillonnaire (UB, UC, UVb, AH1, AH2, NH)	Imperméabilisation maximale de <b>50 %</b> Echelle d'application : <b>parcelle</b>	UB, UVb, AH1 : 70 % UC : Encadré par un règlement graphique AH2 et NH : Strictement encadré par l'article 2

Pour tout projet (création ou extension d'un bâtiment ou d'un aménagement extérieur) supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande d'autorisation du droit des sols :

- ▶ **Le calcul du taux d'imperméabilisation du projet**  
Afin de faciliter le calcul de ce taux, le pétitionnaire fournira la fiche de calcul du dimensionnement de l'ouvrage de régulation qui est annexée à ce règlement.
- ▶ **Les revêtements de sol des espaces extérieurs (surfaces imperméabilisées, surfaces semi-perméables et surfaces perméables) ainsi que leurs surfaces**

### 2.2. Cas des dépassements de l'imperméabilisation maximale autorisée

Pour une parfaite maîtrise des volumes générés en temps de pluie et la limitation des risques de débordement, il est demandé de tout mettre en œuvre pour respecter les taux d'imperméabilisations fixés. Le respect de ce taux permet également le respect de l'intégration urbaine et paysagère.

Lorsque ce taux d'imperméabilisation ne peut pas être respecté, une mesure compensatoire devra être mise en œuvre pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales de la surface imperméabilisée résultante excédentaire (voir ci-après).

Ainsi, pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration / régulation, le niveau de protection retenu est la période de retour 10 ans.

**Cela signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir stocker la pluie décennale.**

Les eaux pluviales devront être régulées dans des ouvrages de type stockage-restitution. Dans ce cas, conformément au SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, le débit ruisselé en sortie des zones à urbaniser ne devra pas dépasser **3 l/s/ha**.

Pour des raisons de faisabilité technique (jusqu'à une surface de la surface imperméabilisée excédentaire de 1 700 m<sup>2</sup>), le **débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>**. Le volume de régulation à mettre en œuvre (cuve individuelle, noue...) devront respecter les valeurs du tableau ci-dessous.

**Tableau 3 : Synthèse des préconisations pour la gestion des eaux pluviales sur les zones urbanisées**

Surface imperméabilisée résultante excédentaire (m <sup>2</sup> )	Volume de régulation (m <sup>3</sup> )	Débit de fuite (l/s)
Simp. ≤ 105 m <sup>2</sup>	1	0,5
105 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 145 m <sup>2</sup>	2	0,5
145 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 180 m <sup>2</sup>	3	0,5
180 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 220 m <sup>2</sup>	4	0,5
220 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 260 m <sup>2</sup>	5	0,5
260 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 295 m <sup>2</sup>	6	0,5
295 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 335 m <sup>2</sup>	7	0,5
335 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 375 m <sup>2</sup>	8	0,5
375 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 410 m <sup>2</sup>	9	0,5
410 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 445 m <sup>2</sup>	10	0,5
445 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 515 m <sup>2</sup>	12	0,5
515 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 585 m <sup>2</sup>	14	0,5
585 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 650 m <sup>2</sup>	16	0,5
650 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 715 m <sup>2</sup>	18	0,5
715 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 775 m <sup>2</sup>	20	0,5
775 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 925 m <sup>2</sup>	25	0,5
925 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 1 070 m <sup>2</sup>	30	0,5
1070 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 1205 m <sup>2</sup>	35	0,5
1 205 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 1 335 m <sup>2</sup>	40	0,5
1 335 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 1 460 m <sup>2</sup>	45	0,5
1 460 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 1 580 m <sup>2</sup>	50	0,5
1 580m <sup>2</sup> <Simp.≤ 1 700 m <sup>2</sup>	55	0,5

**Le pétitionnaire pourrait être dispensé de réaliser les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales dans le cas où la perméabilité du sol est suffisante pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.**

**Dans le cas où une régulation est à prévoir, le pétitionnaire devra fournir :**

- ▶ **Le volume de rétention et de débit de fuite associé (ces éléments pourront être calculés automatiquement par le biais de la fiche de calcul du dimensionnement de l'ouvrage de régulation annexée à ce règlement).**
- ▶ **Un plan d'implantation et une coupe de principe précisant les altimétries pour un écoulement autant que possible gravitaire**

Si le pétitionnaire souhaite recourir à l'infiltration, les pièces complémentaires suivantes seront à fournir :

- ▶ La perméabilité du sol (obtenue par test dont la méthodologie est présentée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales en pièce annexe du dossier de PLU),
- ▶ La surface d'infiltration **prévue et son emplacement justifiés par une étude technique.**

Au-delà d'une surface imperméabilisée résultante supplémentaire de 1 700 m<sup>2</sup>, l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée. Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone ou de projet, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires et leur implantation, en justifiant leur dimensionnement.

### **3. Cas particulier des secteurs sensibles**

#### **Ces prescriptions s'appliquent aux zones sensibles :**

- ▶ Champsiôme (UVa et UVb),
- ▶ Planche au Bouin (UB),
- ▶ Les Ménanties (AH1),
- ▶ Le Frety (UB).

D'un point de vue quantitatif, compte tenu des conséquences de l'imperméabilisation, la prescription sur ces secteurs sensibles est en priorité :

- ▶ **Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement ou à la parcelle,**
- ▶ **Une rétention des eaux pluviales** doit être réalisé (ou infiltration lorsque c'est possible).
- ▶ **Le respect du débit de fuite imposé dans le SDAGE Loire Bretagne** avec cependant un débit minimum imposé.

Le raccordement au réseau public n'est pas obligatoire et il ne doit aucunement aggraver les écoulements de la situation existante avant aménagement. Dans le cas où le pétitionnaire souhaite se raccorder au réseau public, il doit se conformer aux prescriptions décrites dans les paragraphes ci-après.

Les eaux pluviales devront être régulées dans des ouvrages de type stockage-restitution. Dans ce cas, conformément au SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, le débit ruisselé en sortie des zones à urbaniser ne devra pas dépasser **3 l/s/ha**. Cette gestion à la parcelle s'applique dès la création d'un projet (création ou extension d'un bâtiment ou d'un aménagement extérieur) **supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation**.

Pour des raisons de faisabilité technique, le **débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>**.

Pour rappel, l'atteinte de cet objectif se fera par la mise en œuvre :

- ▶ D'ouvrages de régulation (dont le débit de fuite sera calculé sur la base de ce ratio de 3 l/s/ha) ou d'ouvrages d'infiltration lorsque cela est possible,
- ▶ En couplant infiltration et régulation si l'infiltration est possible mais insuffisante.

**Les dimensionnements des ouvrages devront être réalisés par la méthode des pluies, sur la base d'une pluie décennale, préconisée par l'instruction technique de 1977 (IT77).**

Lorsque la surface totale du projet est inférieure à 1 700 m<sup>2</sup>, le volume de régulation à mettre en œuvre (cuve individuelle, noue...) devront respecter les valeurs du tableau ci-dessous.

**Tableau 4 : Synthèse des préconisations pour la gestion des eaux pluviales sur les secteurs sensibles**

<b>Surface imperméabilisée résultante (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Volume de régulation (m<sup>3</sup>)</b>	<b>Débit de fuite (l/s)</b>
Simp. ≤ 105 m <sup>2</sup>	1	0,5
105 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 145 m <sup>2</sup>	2	0,5
145 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 180 m <sup>2</sup>	3	0,5
180 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 220 m <sup>2</sup>	4	0,5
220 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 260 m <sup>2</sup>	5	0,5
260 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 295 m <sup>2</sup>	6	0,5
295 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 335 m <sup>2</sup>	7	0,5
335 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 375 m <sup>2</sup>	8	0,5
375 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 410 m <sup>2</sup>	9	0,5
410 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 445 m <sup>2</sup>	10	0,5
445 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 515 m <sup>2</sup>	12	0,5
515 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 585 m <sup>2</sup>	14	0,5
585 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 650 m <sup>2</sup>	16	0,5
650 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 715 m <sup>2</sup>	18	0,5
715 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 775 m <sup>2</sup>	20	0,5



775 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 925 m <sup>2</sup>	25	0,5
925 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 1 070 m <sup>2</sup>	30	0,5
1070 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 1205 m <sup>2</sup>	35	0,5
1 205 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 1 335 m <sup>2</sup>	40	0,5
1 335 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 1 460 m <sup>2</sup>	45	0,5
1 460 m <sup>2</sup> <Simp.≤ 1 580 m <sup>2</sup>	50	0,5
1 580m <sup>2</sup> <Simp.≤ 1 700 m <sup>2</sup>	55	0,5

**Au-delà d'une surface totale du projet de 1 700 m<sup>2</sup>, l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée.** Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires et leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.

Pour tout projet (création ou extension d'un bâtiment ou d'un aménagement extérieur) supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande d'autorisation du droit des sols :

- ▶ **Les revêtements de sol des espaces extérieurs (surfaces imperméabilisées, surfaces semi-perméables et surfaces perméables) ainsi que leurs surfaces**
- ▶ **Le calcul de la « surface imperméabilisée résultante à réguler » : surface imperméabilisée résultante à réguler = surfaces imperméabilisées + (surfaces semi-perméables x 0,5)**  
Afin de faciliter le calcul de cette surface, le pétitionnaire fournira la fiche de calcul du dimensionnement de l'ouvrage de régulation pour les secteurs sensibles annexée à ce règlement.
- ▶ Le volume de rétention et débit de fuite à mettre en place (**ces éléments pourront être calculés automatiquement par le biais de la fiche de calcul du dimensionnement de l'ouvrage de régulation annexée à ce règlement**).

Dans le cas où une régulation est à prévoir, le pétitionnaire devra fournir :

- ▶ **un plan d'implantation et une coupe de principe du système précisant les altimétries pour un écoulement autant que possible gravitaire**

Si le pétitionnaire souhaite recourir à l'infiltration, les pièces complémentaires suivantes seront à fournir :

- ▶ La perméabilité du sol (obtenue par test dont la méthodologie est présentée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales en pièce annexe du dossier de PLU)
- ▶ La surface d'infiltration **prévue et son emplacement justifiés par une étude technique.**

#### **4. Prescriptions relatives aux zones à urbaniser**

**Ces prescriptions s'appliquent aux zones AU du PLU.**

D'un point de vue quantitatif, compte tenu des conséquences de l'imperméabilisation, la politique générale de la commune sur les zones à urbaniser est **en priorité** :

- ▶ **Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement** avec la mise en place de rétentions locales,
- ▶ **Une infiltration des eaux pluviales** quand cela est possible,
- ▶ **Le respect du débit de fuite imposé dans le SDAGE Loire Bretagne** avec cependant un débit minimum imposé.

Le raccordement au réseau public n'est pas obligatoire et il ne doit aucunement aggraver les écoulements de la situation existante avant aménagement. Dans le cas où le pétitionnaire souhaite se raccorder au réseau public, il doit se conformer aux prescriptions décrites dans les paragraphes ci-après.

Le pétitionnaire devra fournir à minima, lors de sa demande d'autorisation **du droit des sols** :

- ▶ Le calcul des surfaces imperméabilisées résultantes réparties par nature (surfaces imperméabilisées, surfaces semi-perméables et surface perméable)
- ▶ Le volume de rétention et le débit de fuite associé
- ▶ Le plan de principe et d'implantation du système

Si le pétitionnaire souhaite recourir à l'infiltration, les pièces complémentaires suivantes seront à fournir :

- ▶ La perméabilité du sol (obtenue par test dont la méthodologie est présentée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales en pièce annexe du dossier de PLU)
- ▶ La surface d'infiltration **prévue et son emplacement justifiés par une étude technique.**

#### 4.1. Systématisation des mesures compensatoires

**L'urbanisation de toute zone de type « AU » au PLU devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires pour réguler ou infiltrer les débits d'eaux pluviales (gestion quantitative des rejets).**

La gestion quantitative des eaux pluviales se concrétise par la maîtrise des débits de rejet au réseau et au milieu récepteur. Ce mode de gestion peut s'opérer selon deux catégories :

- ▶ **Régulation** : les eaux pluviales sont acheminées vers des ouvrages de stockage / restitution, où elles sont tamponnées et rejetées à débit régulé vers le réseau ou le milieu superficiel.
- ▶ **Infiltration** : les eaux pluviales sont infiltrées, ce qui se traduit par l'absence de rejet au réseau et au milieu superficiel. Sauf en cas d'impossibilité, cette technique est obligatoirement à privilégier.

Sur ces zones, **l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée.** Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone ou de projet, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires et leur implantation, en justifiant leur dimensionnement.

**Dans tous les cas, le recours à des solutions globales, permettant de gérer le ruissellement de plusieurs zones au niveau d'un aménagement unique, est à privilégier lorsque cela est possible.** Ceci permet d'améliorer l'intégration paysagère, d'éviter la multiplication d'ouvrages et d'économiser le foncier disponible.

Dans certains cas, compte tenu des contraintes topographiques, il pourra être nécessaire de recourir à l'aménagement de plusieurs ouvrages au sein d'une même zone : mesures dites partielles.

**Le pétitionnaire pourrait être dispensé de réaliser les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales dans le cas où la perméabilité du sol est suffisante pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.**

La mise en œuvre des volumes de stockage nécessaires devra privilégier l'emploi de techniques dites alternatives. Un inventaire des techniques existantes est proposé dans le document de zonage eaux pluviales, ainsi que des préconisations de mise en œuvre de ces techniques.

**Dans tous les cas (infiltration / régulation), les dimensionnements seront réalisés sur la base de l'imperméabilisation réelle des projets.**

**Lorsque l'aménageur aura réalisé les travaux pour la gestion des eaux pluviales, il devra en avvertir le gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial avant remblaiement afin de lui permettre de vérifier la bonne exécution des mesures préconisées par un contrôle de conformité.**

#### 4.2. Niveau de protection et débit de fuite

L'instruction technique de 1977, norme dans ce domaine, préconise l'utilisation d'une période de retour de 10 ans dans le dimensionnement des ouvrages d'assainissement des eaux pluviales. Lorsque des contraintes fortes de gestion des risques sont identifiées, la période de retour peut être plus élevée, mais ce n'est pas le cas sur la commune de Pont-Saint-Martin (hors secteur sensible).

Ainsi, pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration / régulation sur les zones d'urbanisation future, le niveau de protection retenu est la période de retour 10 ans.

**Cela signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir stocker la pluie décennale.**

Les eaux pluviales devront être régulées dans des ouvrages de type stockage-restitution. Dans ce cas, conformément au SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, le débit ruisselé en sortie des zones à urbaniser ne devra pas dépasser **3 l/s/ha**. Cette gestion à la parcelle s'applique dès la création d'un projet (création ou extension) **supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.**

Pour des raisons de faisabilité technique, le **débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s** et le **volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>**.

Pour rappel, l'atteinte de cet objectif se fera par la mise en œuvre :

- ▶ D'ouvrages de régulation (dont le débit de fuite sera calculé sur la base de ce ratio de 3 l/s/ha) ou d'ouvrages d'infiltration lorsque cela est possible,
- ▶ En couplant infiltration et régulation si l'infiltration est possible mais insuffisante.

**Lorsque l'infiltration est possible, aucun débit de rejet ne sera accepté au réseau public.**

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **1.3 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Le règlement graphique (zonage) comporte aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les espaces boisés classés.

**LES ZONES URBAINES, DITES ZONES U**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont des zones déjà urbanisées et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles se distinguent en :

**ZONE UA** : Il s'agit du centre-ville ancien, où se concentrent des constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'artisanat, de bureaux, ainsi que toutes les activités urbaines compatibles entre elles et avec la capacité des équipements existants.

Les bâtiments sont implantés en majorité en ordre continu et à l'alignement des voies.

La zone UA regroupe 2 secteurs : UAa et UAb :

- UAa : il s'agit d'un secteur central patrimonial. C'est une zone déjà urbanisée, agglomérée et dense de centre-bourg historique.
- UAb : il s'agit d'une extension du centre-bourg. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de commerce, de bureaux, de services et d'activités.

**ZONE UB** : Il s'agit des zones d'extension du centre bourg. Elles ont vocation à demeurer des zones urbaines diversifiées. Elles peuvent accueillir, outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique de quartier s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants et si leurs activités sont compatibles avec de l'habitat.

Les zones UB se caractérisent par un tissu pavillonnaire dont la densité peut évoluer.

L'urbanisation des zones se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

**ZONE UC** : Cette zone est également une zone d'extension du centre bourg, réalisée dans le cadre de la troisième tranche de la Zone d'Aménagement Concerté du Haugard. Il s'agit d'un secteur résidentiel à vocation principale d'habitat dans une zone comportant certains espaces boisés.

**ZONE UE** : Cette zone est destinée à accueillir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif. On y trouve en particulier les équipements scolaires et sportifs, les ateliers et centres techniques municipaux, les équipements épuratoires...

**ZONE UK** : La zone UK est une zone déjà urbanisée destinée exclusivement à l'accueil d'activités commerciales.

**ZONE UV** : Il s'agit des villages traditionnels de la commune où la densité et l'imbrication du bâti justifient des dispositions réglementaires spécifiques. Elles concernent les villages de Viais et du Champsiome.

Outre leur caractère résidentiel, ces villages identitaires peuvent accueillir des activités, services et installations participant à une dynamique sociale, sous réserve des capacités d'équipements existants.

La zone UV regroupe 2 secteurs : UVa et UVb :

- UVa : Il s'agit d'un secteur central patrimonial. C'est une zone déjà urbanisée, agglomérée et dense de village historique.
- UVb : il s'agit d'une extension du centre de village. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère résidentiel, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu.

**ZONE UZ** : La zone UZ est une zone déjà urbanisée réservée aux activités sur lesquelles peuvent s'implanter les constructions à usage industriel, artisanal, de services, de commerces et de bureaux, ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat, et pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

La zone UZ regroupe 2 secteurs : UZn et UZv :

- UZn correspond à la Zone d'Activités de la Nivardière,
- UZv correspond au Parc d'Activités de Viais.

**LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU,** Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

**ZONE 1AU :** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

Ces zones sont intitulées 1 AU et peuvent être dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice car elles ont vocation à s'urbaniser selon les mêmes dispositions réglementaires dès lors que les équipements en cours ou prévus seront suffisants.

**ZONE 1AUza :** Il s'agit de la zone d'extension de la D2A. Elle correspond à une zone destinée à recevoir des activités économiques, ainsi que des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**ZONE 2AU :** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones s'intitulent 2 AU et sont à vocation d'habitat. Ce sont des réserves de développement, elles ne sont donc pas réglementées car non constructibles.

**ZONE 2AUz :** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Cette zone s'intitule 2AUz et est à vocation économique. Elle est une réserve de développement, elle n'est donc pas réglementée car non constructible.

## **LES ZONES AGRICOLES :**

**ZONE A :** Sont classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, ou/et à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

**ZONE AH1 :** Elle correspond à un secteur pouvant admettre des constructions nouvelles ou des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, correspondant à un développement limité de l'urbanisation, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages.

**ZONE AH2 :** Elle correspond à une unité foncière de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace agricole, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages.

**LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES ZONES N,** peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**ZONE N :** Elle correspond aux espaces naturels. Dans cette zone, les possibilités de construire et d'aménager sont très rigoureusement définies et limitées, soit à l'entretien des espaces, soit à leur mise en valeur et à l'accueil du public dans les conditions des lois en vigueur.

**ZONE NH** : En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

**ZONE NJ** : Elle a vocation à protéger les jardins familiaux existants.

**ZONE NL** : Elle correspond aux espaces naturels dont la vocation est d'accueillir des activités de loisirs. Dans cette zone, les possibilités de construire et d'aménager sont également définies et limitées, liées aux activités sportives, de loisirs et à l'accueil du public dans les conditions des lois en vigueur.

**ZONE NS** : Elle correspond à la zone strictement protégée au titre de sa qualité d'espaces remarquables constitués par le lac de Grand-Lieu.

## **LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant à un tableau de synthèse, indiqué sur le règlement graphique (zonage) et qui précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

## **LES ESPACES BOISÉS CLASSES (E.B.C.)**

Le règlement graphique (zonage) comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 du code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable prévue à l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

## **LA PROTECTION DU PATRIMOINE**

Le patrimoine bâti est constitué des édifices à conserver pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire locale.

Le patrimoine peut être considéré comme des vestiges d'une occupation passée du territoire et témoins d'une époque ou d'un usage. Ils font partis du paysage et de l'identité des quartiers.

Ainsi le patrimoine représentatif de l'histoire et de l'architecture locale est repéré sur la carte de zonage par une pastille de couleur et renvoyé en annexe. Toute modification, construction,... d'un bâtiment relèvera de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme et devra être conforme au règlement spécifique rédigé dans les « dispositions générales ». La démolition de ce patrimoine ancien est interdite.

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **ZONE UA**



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE UA

---

La zone UA regroupe 2 secteurs : le secteur UAa et le secteur UAb.

Le secteur UAa est une zone déjà urbanisée, agglomérée et dense de centre bourg historique, comprenant des bâtiments à usage d'habitation, de commerces, d'artisanat, de services, de bureaux, d'activités urbaines et d'équipements collectifs. Les constructions sont édifiées généralement en ordre continu. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent.

Le secteur UAb est une extension du centre-bourg. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de commerces, d'artisanat, de services, de bureaux et d'activités.

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

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, les entrepôts commerciaux s'ils constituent la destination principale de la parcelle.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
4. Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article 2.
5. Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée sur des parcelles non bâties ou sur lesquelles n'existe pas de construction à usage d'habitation.
6. Le stationnement sur les parcelles comprenant la construction principale d'habitation, de plus d'une caravane, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remise construits sur la parcelle où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Le camping.
8. Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, d'équipements hydrauliques ou aux fouilles archéologiques et des équipements publics.
9. La démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2.
10. Les parcs d'attraction et de loisirs, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent.
11. La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
12. Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets et de tout matériau de quelque nature qu'ils soient (ferraille, déchets, véhicules...).
13. Les éoliennes de plus de 5 mètres de haut.
14. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
15. Les carrières.
16. Les structures en verre ou translucide, en bois, en aluminium, en fer ou en PVC sur façade sur rue en secteur UAa et sur façade sur rue pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sauf cas précisé au point 4 de l'article UA 2.

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

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA 1.**

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) sous réserve qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
3. Les extensions et l'aménagement du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
4. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
5. La reconstruction à l'identique de bâtiments, détruits ou démolis. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
6. L'emprise au sol de la pergola est limitée à 25 m<sup>2</sup>.
7. En ce qui concerne les annexes :
  - Leur emprise au sol, hors piscine, serres et pergola, est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
  - La surface couverte des piscines est limitée à 75 m<sup>2</sup>.
  - La surface des serres est limitée à 10 m<sup>2</sup>.
  - Des matériaux translucides pourront être utilisés pour les serres et les couvertures des piscines.

## **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies existantes et des voies nouvelles**

#### **Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :**

Toute voie de circulation doit présenter les caractéristiques suivantes

- Etre adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir.
- Assurer la sécurité des usagers.
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- Présenter une largeur minimale de 4,50 mètres pour les voies à double sens de circulation et 3 mètres pour les voies à sens unique. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois lots, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

#### **Pour les pistes cyclables :**

Les pistes cyclables réalisées devront avoir une largeur ne devant pas être inférieure à :

- 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation.
- 2 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

### **Pour les chemins piétonniers :**

Les cheminements piétonniers réalisés devront présenter une largeur minimum de 1,80 mètre et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

## **3.2 – Les conditions d'accès aux voies**

### **1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie. Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres dès lors qu'il dessert 1 logement et à 4,50 m s'il dessert 2 logements ou plus.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Dans ce cas le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder (article R. 431-9 du code de l'urbanisme).

### **2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.

### **4.2 – Assainissement**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3 – Eaux pluviales**

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1 et 2 du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

### **4.4 – Réseaux divers**

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

Dans le cas d'opération groupée, une seule antenne collective sera autorisée.

## 4.5 – Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

Dans le cadre d'opération collective, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

## ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 6.1 - Règle en UAa

Le tissu ancien se caractérise par des constructions en alignement sur la voie et en mitoyenneté totale ou partielle, formant un front bâti homogène. L'implantation des constructions respectera cette morphologie.

- Au moins 50% de la façade de la construction principale doit s'implanter à l'alignement, sauf impossibilité liée à l'étréitesse de la parcelle, à la sécurité des accès sur la voie ou à un projet de construction en bande de constructibilité secondaire,
- Les annexes s'implanteront à 5 mètres minimum de l'alignement sur voie.
- La hauteur des clôtures (varie selon les retraits – voir article 11.5) adoptera les limites imposées au 11.5 en cohérence avec le retrait de la construction principale.
- Les éoliennes respecteront une distance d'implantation minimale de 10 mètres.

### 6.2 - Règle en UAb

#### 1 - Règle générale

- Au moins 50% de la façade de la construction principale doit s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement sur voie.
- Les annexes s'implanteront à 5 mètres minimum de l'alignement sur voie.
- Les éoliennes respecteront une distance d'implantation minimale de 10 mètres.
- La hauteur des clôtures (varie selon les retraits – voir article 11.5) adoptera les limites imposées au 11.5 en cohérence avec le retrait de la construction principale.

#### 2 - Rue de Nantes

En rive nord de la rue de Nantes (de la parcelle AN 477 à la parcelle AN 66) :

- Aucune construction ne s'implantera dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de l'alignement.
- Au moins 50% de la façade de la construction principale doit s'implanter dans une bande de 3 à 5 mètres de l'alignement sur voie.
- Les annexes s'implanteront à 5 mètres minimum de l'alignement sur voie.
- Les éoliennes respecteront une distance d'implantation minimale de 10 mètres.
- La hauteur des clôtures (varie selon les retraits – voir article 11.5) adoptera les limites imposées au 11.5 en cohérence avec le retrait de la construction principale.

En rive sud de la rue de Nantes (de la parcelle AB 825 à la parcelle AP 1) :

- Aucune construction à usage d'habitation ne s'implantera dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres de l'alignement.
- Les annexes s'implanteront à 10 mètres minimum de l'alignement sur voie.
- Les éoliennes respecteront une distance d'implantation minimale de 15 mètres.
- La hauteur des clôtures (varie selon les retraits – voir article 11.5) adoptera les limites imposées au 11.5 en cohérence avec le retrait de la construction principale.

### **6.3 - Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus sauf pour la rive sud de Nantes**

Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes 6-1 et 6-2 sont admises dans les cas suivants :

Lorsque le projet concerne une opération d'ensemble de plus de 10 logements et sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction implantée différemment de la règle fixée aux paragraphes 6.1 ou 6.2, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, dans un souci d'intégration environnementale.

Lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figure aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et ne respectant pas ces présentes règles d'implantation, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes sans nuire à la lecture de l'alignement dominant.

Pour les parcelles d'angle ou celles situées entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 et 6.2 s'appliquent.

Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 5 mètres à la limite d'implantation sur voie, sauf en rive sud de la rue de Nantes où la piscine s'implantera en alignement de la construction principale ou en retrait de celle-ci suivant les règles d'implantation du 6.2.

Dès lors qu'une façade de terrain en alignement d'au moins 10 mètres devient constructible en zone UAa et UAb, hormis dans la rue de Nantes, la construction se réalisera en alignement de voie selon les règles établies au 6.1 et 6.2.

Dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respecte pas les règles d'implantations permises, la surélévation du bâtiment est possible en respectant strictement l'emprise du bâtiment.

Dans le cas de parcelles en drapeau, une continuité urbaine par un front bâti (ex : porche) doit être assurée. L'implantation de la construction se réalisera avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement en UAa.

Dans le cas de parcelles en drapeau, l'implantation de la construction se réalisera avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement en UAb (sauf pour la rive sud de la rue de Nantes).

### **6.4 - constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

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

### **7.1 – Dispositions générales**

**Dans la bande constructible principale de 20 mètres :**

Les constructions s'implantent :

- sur au moins une limite séparative
- sur les autres limites séparatives:
  - soit en stricte limite
  - soit en retrait de 3 mètres minimum

Dans la bande constructible secondaire (au-delà de la bande constructible principale de 20 mètres) :

<b>Hauteur H1 de la construction</b>		
<b><i>Hauteur égale ou inférieure à 3,20 mètres</i></b>	<b><i>Hauteur supérieure à 3,20 mètres et inférieure à 5 mètres</i></b>	<b><i>Hauteur égale ou supérieure à 5 mètres</i></b>
Implantation sur la limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum	Retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative	Retrait de 5 mètres minimum de la limite séparative

## **7.2 – Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus**

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 7.1 sont admises dans les cas suivants :

Lorsque le projet concerne une opération d'ensemble de plus de 10 logements et sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

Il n'est pas imposé de règle d'implantation pour les piscines, sauf lorsque celle-ci est recouverte par une toiture translucide, dans ce cas elles devront respecter une distance minimale de 1,90 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Les serres de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Les éoliennes doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives. Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces présentes règles d'implantation, l'extension pourra être autorisée sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Les annexes d'une hauteur (H1) comprise entre 3,20 mètres et 3,50 mètres et d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> pourront s'implanter en limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

## **7.3 – constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'article UA 2 expose les règles relatives à l'emprise au sol.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

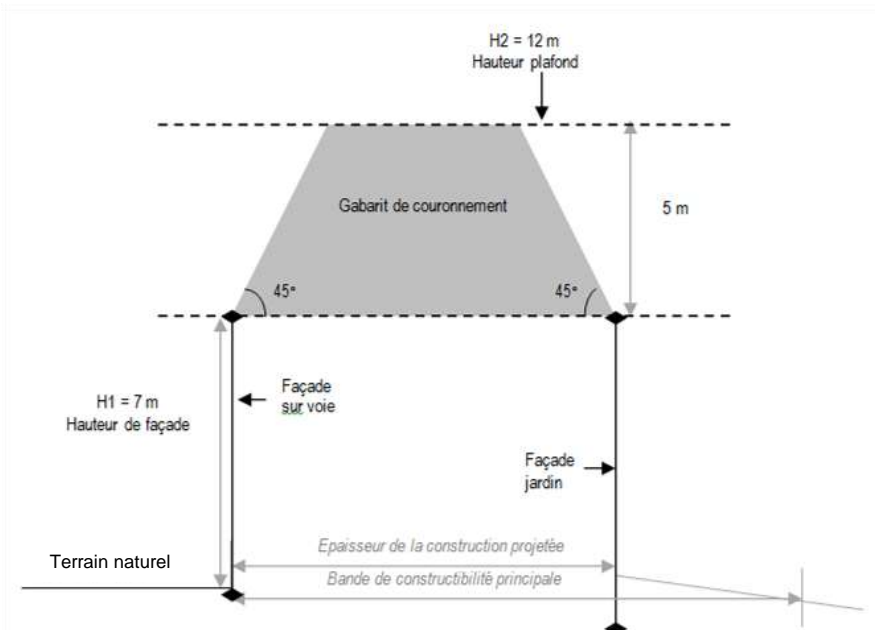
La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond des constructions (H2).

Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée de la construction devra se situer à la côte minimum de +15 cm par rapport au niveau le plus bas du domaine public au droit de la construction.

### 10.1 - La hauteur

#### 1. Pour toutes les constructions (sauf pour les bâtiments collectifs)

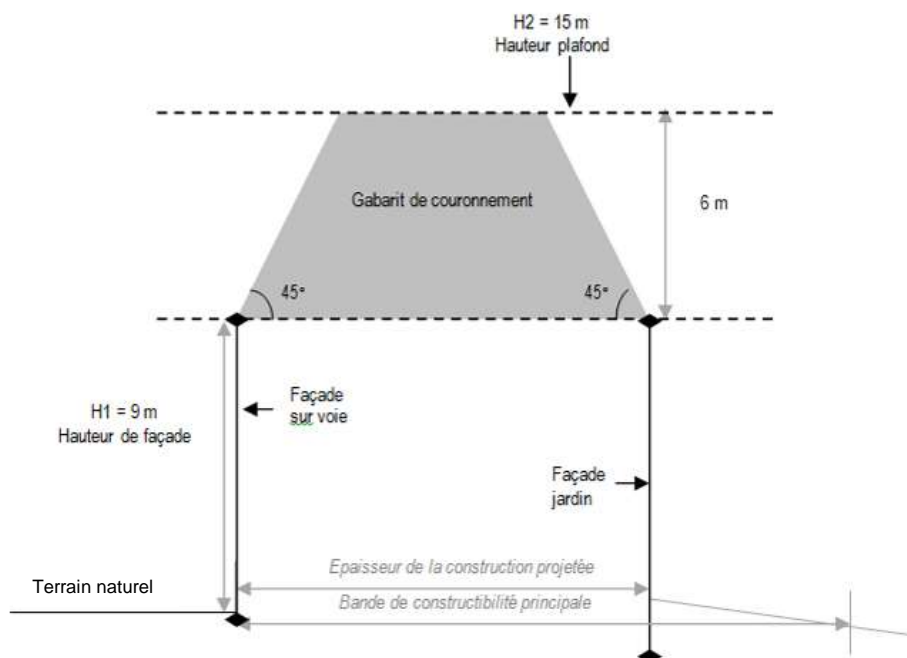
- La hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 7 mètres.
- La hauteur plafond (H2) est fixée à 12 mètres.



#### 2. Pour les bâtiments collectifs (à partir de 3 logements)

- La hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 9 mètres.
- La hauteur plafond (H2) est fixée à 15 mètres.

Cet article ne s'applique que dans la bande constructible de 20 mètres par rapport aux règles d'implantation de l'article UA 6.



## 10.2 - Le couronnement

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

## 10.3 - Dispositions particulières aux règles fixées ci-dessus

Des adaptations mineures pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- aux bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 10.4 - Annexes

La hauteur plafond (H2) est fixée à 4,50 mètres.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 12 mètres.

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les annexes sont soumises aux mêmes obligations que les constructions principales selon le règlement régissant la zone.

### 11.2 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en UAa et UAb

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones (cf. titre1, §1.2.) réglementent les travaux envisagés sur le bâti localisé et faisant l'objet de cette protection.

### 11.3 - Constructions nouvelles, extensions, installations et aménagements en UAa

#### 1. Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.



Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Il ne sera pas employé des imitations de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux seront de teinte claire similaire aux habitations environnantes.

Les maçonneries s'harmoniseront avec les couleurs et les matériaux des maçonneries anciennes environnantes.

La couleur et les matériaux des vérandas devront être en harmonie avec la couleur et les matériaux de la construction principale.

Les annexes sont soumises aux mêmes obligations que les constructions principales.

## **2. Façades et pignons**

Les façades doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement et doivent s'intégrer par le choix des couleurs et des tons. Les matériaux de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits hormis pour les surfaces commerciales. Les matériaux seront de teinte claire similaire aux habitations avoisinantes.

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment la tôle ondulée, la tôle translucide) ou d'aspect brillant, sont interdits.

Les percements seront plus hauts que larges en façade sur rue, sauf pour les portes de garages, et être conçus pour conforter la composition générale des façades.

## **3. Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

Le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptées dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint, en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

### **a- Les toitures à pentes**

Les toitures du volume principal seront à pentes, les pentes étant en cohérence avec le matériau utilisé.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et notamment les constructions à proximité.

Les toitures seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région (les tuiles de tons mêlés ou de tons vieillis sont admises), soit d'ardoise. Les tuiles noires ne sont pas admises.

Les toitures des vérandas pourront être de matériaux opaque de teinte claire ou translucide.

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) sont interdits.

Pour les annexes, des matériaux similaires à la construction principale par leur aspect, leur teinte et leur texture pourront être utilisés.

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes.

## b- Les toitures terrasses

### Règles générales

Les toitures terrasse sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

1- en RDC uniquement

1- sur au maximum 1/3 de l'emprise au sol :

- du bâti existant lors d'une extension
- de la nouvelle construction

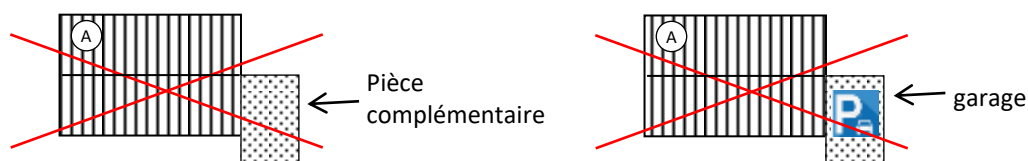
A noter : les toitures des vérandas ne sont pas considérées comme de la toiture terrasse

2- sous réserve d'une composition en volume et en élévation harmonieuse,

3- à la condition de fonctionner en volume(s) imbriqué(s) (sauf pour les carports - cf.6.2-), et non pas en simple juxtaposition, avec un volume principal obligatoirement couvert à 2 pentes.

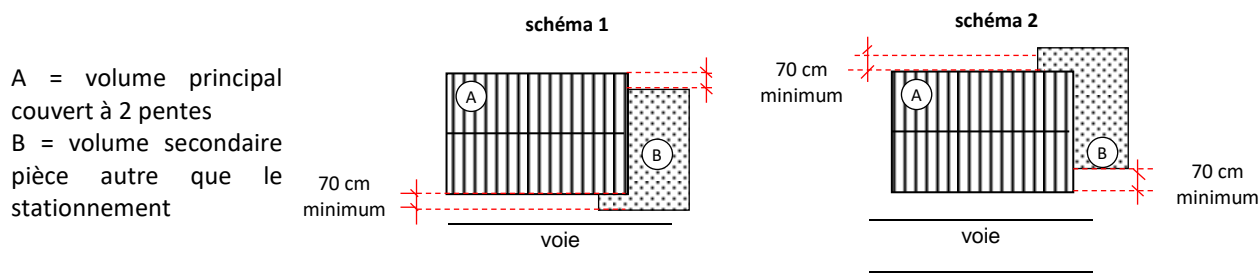
Dans le cas où une construction déjà existante ne possède pas de volume principal à deux pentes, cette règle s'applique dans les mêmes conditions.

Exemple de refus :



Dans l'hypothèse d'une imbrication d'un volume principal couvert à 2 pentes en rez-de-chaussée et d'un volume en toiture terrasse, l'acrotère sera obligatoirement à au moins 40 cm au-dessous de l'égout.

4- avec un décroché en plan minimum, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm (en avancée ou en retrait) – exemples : cf. schémas ci-dessous



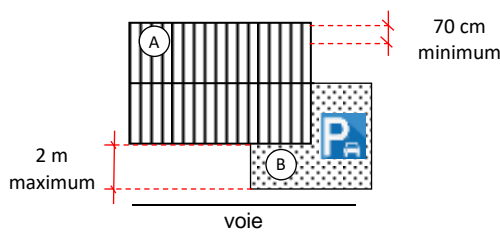
A = volume principal couvert à 2 pentes  
B = volume secondaire pièce autre que le stationnement

5- avec un décroché en plan maximum qui varie selon la nature de la construction projetée en toiture terrasse

### 6.1 Dans le cas d'une construction comportant uniquement un garage :

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait)
- mais de 2 m maximum en avancé en façade avant - cf. schéma ci-dessous

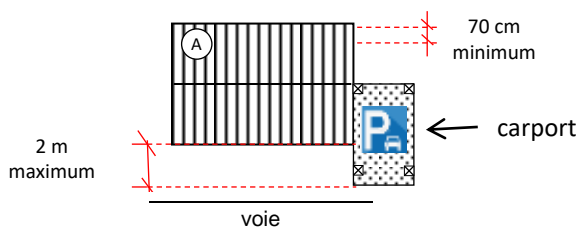
A = volume principal  
couvert à 2 pentes  
B = volume secondaire :  
garage



### 6.2 Dans le cas d'une construction comportant uniquement un carport :

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait),
- mais de 2 m maximum en avancé en façade avant- cf. schéma ci-dessous

A = volume principal  
couvert à 2 pentes  
B = volume secondaire :  
carport

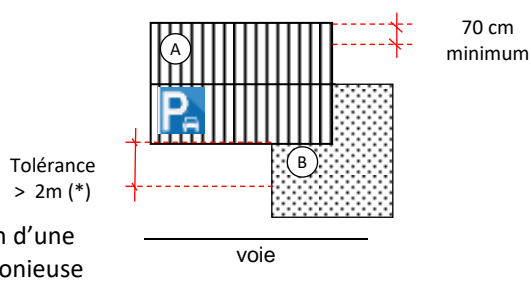


*Pour rappel :* le recours à la toiture terrasse est toléré, sans imbrication, par simple juxtaposition, lorsque celle-ci se limite à la couverture du carport.

### 6.3 Dans le cas d'une construction comportant une pièce complémentaire avec ou sans association avec un garage ou un carport :

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait) - cf. schémas 1 et 2
- ce décroché peut être plus important que 2 m en avancée, sous condition d'une composition urbaine et architecturale harmonieuse (façade qualitative) – cf. schéma ci-dessous

A = volume principal  
couvert à 2 pentes  
B = volume secondaire pièce  
complémentaire avec ou sans  
garage ou carport



(\*) : sous condition d'une  
composition harmonieuse

### Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus

Les projets en toiture terrasse intégrale (y compris en étage) sont autorisés par exception et aux conditions suivantes :

- Pour les équipements publics, sans autre condition,
- Lorsque la construction principale existante est déjà en totalité en toiture terrasse, sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative,
- Pour les autres constructions, sous condition :
  - D'une intégration urbaine et paysagère qualitative,
  - D'une cohérence et d'une qualité architecturale certaines,
  - Et pour les logements, dans le cadre d'une opération d'ensemble de 5 logements minimum.

## Annexes :

Les annexes en toiture terrasses sont interdites.

Toutefois les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> sont autorisés en toiture terrasse.

Dans le cas de l'extension d'une annexe en toiture terrasse, celle-ci pourra être réalisée en toiture terrasse dans la limite de l'emprise au sol autorisée dans la zone

### **11.4 - Constructions nouvelles, extensions, installations et aménagements en UAb**

#### **1. Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie et s'ils sont en harmonie avec l'environnement du quartier et plus particulièrement les constructions les plus proches.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement et doivent s'intégrer par le choix des couleurs et des tons. Les matériaux de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits hormis pour les surfaces commerciales. Les matériaux seront de teinte claire similaire aux habitations avoisinantes.

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment la tôle ondulée, la tôle translucide) ou d'aspect brillant, sont interdits.

Il ne sera pas employé des imitations de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux seront de teinte claire similaire aux habitations environnantes.

Les maçonneries s'harmoniseront avec les couleurs et les matériaux des maçonneries anciennes environnantes.

La couleur des vérandas devra être en harmonie avec la couleur de la construction principale.

#### **2. Le couronnement**

Les matériaux de toiture doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint, en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

##### **a- Les toitures à pentes**

Les toitures du volume principal seront à plusieurs pentes.

Pour les toitures à 2 pentes, le faîtage sera parallèle au plus grand côté de la construction.

Les toitures monopente sont autorisées pour les volumes secondaires (cf. définition Titre-chapitre1) sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...).

Les toitures seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région (les tuiles de tons mêlés ou de tons vieillis sont admises), soit d'ardoise. Les tuiles noires sont également admises.

Le zinc pourra être autorisé dans le cas de projets particuliers portant sur des projets significatifs et intégrés à leur environnement.

Les toitures des vérandas pourront être de matériaux opaques de teinte claire ou translucide.

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) sont interdits.

Pour les annexes, des matériaux similaires à la construction principale par leur aspect, leur teinte et leur texture pourront être utilisés.

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes.

## b- Les toitures terrasses

### Règles générales

Les toitures terrasse sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

1- en RDC uniquement

2- sur au maximum 1/3 de l'emprise au sol :

-du bâti existant lors d'une extension

-de la nouvelle construction

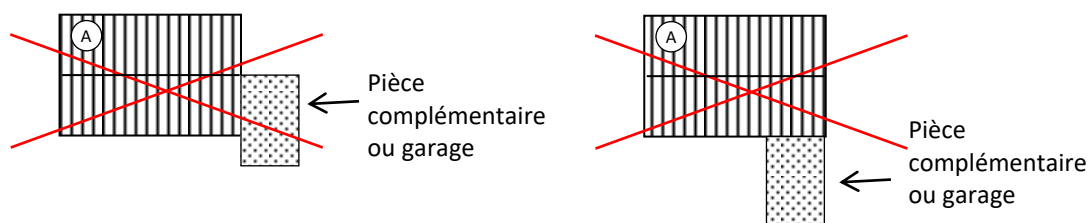
A noter : les toitures des vérandas ne sont pas considérées comme de la toiture terrasse

3- sous réserve d'une composition en volume et en élévation harmonieuse,

4- à la condition de fonctionner en volume(s) imbriqué(s) (sauf pour les carports - cf.6.2-), et non pas en simple juxtaposition, avec un volume principal obligatoirement couvert à 2 pentes.

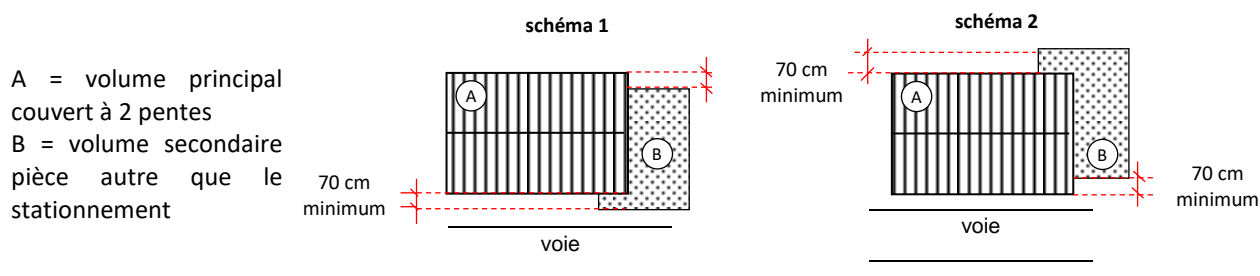
Dans le cas où une construction déjà existante ne possède pas de volume principal à deux pentes, cette règle s'applique dans les mêmes conditions.

Exemple de refus :



Dans l'hypothèse d'une imbrication d'un volume principal couvert à 2 pentes en rez-de-chaussée et d'un volume en toiture terrasse, l'acrotère sera obligatoirement à au moins 40 cm au-dessous de l'égout.

5- avec un décroché en plan minimum, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm (en avancée ou en retrait) – exemples : cf. schémas ci-dessous

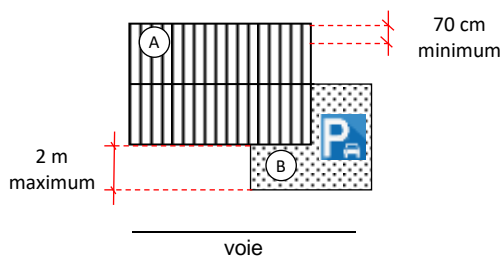


6- avec un décroché en plan maximum qui varie selon la nature de la construction projetée en toiture terrasse

**6.1 Dans le cas d'une construction comportant uniquement un garage :**

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait)
- mais de 2 m maximum en avancé en façade avant - cf. schéma ci-dessous

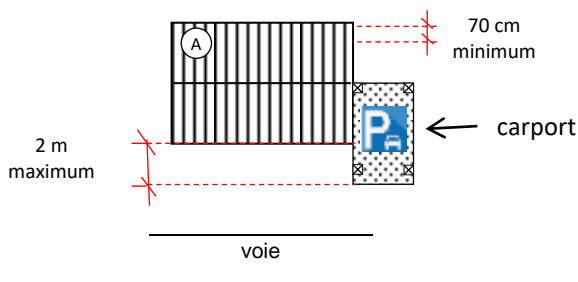
A = volume principal couvert à 2 pentes  
 B = volume secondaire : garage



**6.2 Dans le cas d'une construction comportant uniquement un carport :**

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait),
- mais de 2 m maximum en avancé en façade avant- cf. schéma ci-dessous

A = volume principal couvert à 2 pentes  
 B = volume secondaire : carport

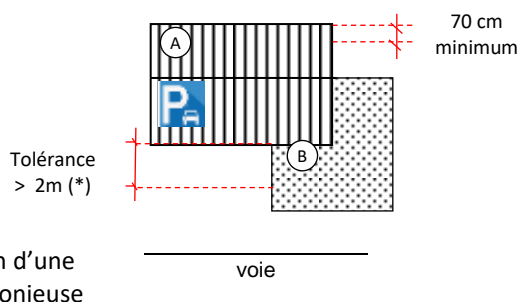


*Pour rappel :* le recours à la toiture terrasse est toléré, sans imbrication, par simple juxtaposition, lorsque celle-ci se limite à la couverture du carport.

**6.3 Dans le cas d'une construction comportant une pièce complémentaire avec ou sans association avec un garage ou un carport :**

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait) - cf. schémas 1 et 2
- ce décroché peut être plus important que 2 m en avancée, sous condition d'une composition urbaine et architecturale harmonieuse (façade qualitative) – cf. schéma ci-dessous

A = volume principal couvert à 2 pentes  
 B = volume secondaire pièce complémentaire avec ou sans garage ou carport



(\*) : sous condition d'une composition harmonieuse

Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus

Les projets en toiture terrasse intégrale (y compris en étage) sont autorisés par exception et aux conditions suivantes :

- Pour les équipements publics, sans autre condition,
- Lorsque la construction principale existante est déjà en totalité en toiture terrasse, sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative,
- Pour les autres constructions, sous condition :

D'une intégration urbaine et paysagère qualitative,  
D'une cohérence et d'une qualité architecturale certaines,  
Et pour les logements, dans le cadre d'une opération d'ensemble de 5 logements minimum.

#### Annexes :

Les annexes en toiture terrasses sont interdites.

Toutefois les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> sont autorisés en toiture terrasse.

Dans le cas de l'extension d'une annexe en toiture terrasse, celle-ci pourra être réalisée en toiture terrasse dans la limite de l'emprise au sol autorisée dans la zone

## **11.5 - Emprises et volumétrie des clôtures en UAa et UAb**

### **1. Clôtures édifiées à l'alignement**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur en pierre ou maçonné.
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté de ferronneries. Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein doit être comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre.

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

En outre :

- les murs, murets, piliers en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire.
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue.
- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints des deux côtés.
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.

### **2. Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures situées dans la marge de retrait imposée à l'article 6 ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,40 mètre.

Celles situées au-delà de la marge de retrait ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,8 mètres.

Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés.

### **3. Dispositions alternatives**

Pour les parcelles d'angle ou celles situées entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics, ...), les clôtures pourront respecter l'article 11.5.2 « clôtures en limites séparatives » lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle et sous réserve de ne pas dégrader les conditions de visibilité.

## **11.6 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (*constructions existantes et nouvelles*)**

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.

- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. En cas de changement d'occupation, la façade sera recomposée en fonction de son nouvel usage.

## **11.7 - Dispositions diverses**

### **1. Capteurs d'énergie solaire**

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

Ils doivent notamment être implantés dans le plan de la toiture, sans saillie. Le débord maximal des ouvrages par rapport au plan de la toiture sera de 0,10 mètre.

Les capteurs d'énergie solaire qui ne peuvent être implantés dans le plan de la toiture pourront être posés sur des dispositifs techniques uniquement installés sur des toitures terrasses.

### **2. Antennes et éléments techniques**

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Ex : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade.

Les pompes à chaleur ou tout autre équipement source de bruit seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 0,50 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

### **3. Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **11.8 - Opérations d'ensemble de plus de 10 logements**

Les dispositions des articles 11.3, 11.4 et 11.5 précédents ne s'appliquent pas lorsque le projet concerne une opération d'ensemble de plus de 10 logements et sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère.

## **11.9 - Constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.



## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Construction	Dispositions
<b>Constructions à usage d'habitation</b>	2 places par logement dont à minima une place non close (aérienne ou abritée, mais non fermée). Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, une place visiteur par logement devra être prévue <del>sur le terrain d'assiette du projet</del> à l'échelle de l'opération. Pour les collectifs : Un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé. Il sera exigé 1 emplacement minimum par logement avec une surface minimum du local de 5 m <sup>2</sup> .
<b>Logements sociaux</b>	1 place par logement Pour le cas particulier des résidences jeunes actifs, les besoins en stationnement véhicules et deux-roues devront être adaptés au projet.

Pour tous les projets autres que de l'habitat, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants seront maintenus.

En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée.

Les arbres supprimés seront remplacés par des arbres équivalents à raison d'un pour un.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

## ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **ZONE UB**

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE UB

---

Il s'agit d'une zone résidentielle agglomérée, en secteur urbain dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation. Les installations commerciales, de services, de bureaux et d'artisanat sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec de l'habitat.

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

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, les entrepôts commerciaux s'ils constituent la destination principale de la parcelle.
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
4. Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article 2.
5. Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée sur des parcelles non bâties ou sur lesquelles n'existe pas de construction à usage d'habitation.
6. le stationnement sur les parcelles comprenant la construction principale d'habitation de plus d'une caravane, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remise construits sur la parcelle où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Le camping.
8. Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, d'équipements hydrauliques ou aux fouilles archéologiques et des équipements publics.
9. La démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2.
10. Les parcs d'attraction et de loisirs, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent.
11. La construction d'annexes (piscines, serres,...) avant la réalisation de la construction principale.
12. Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets et de tout matériau de quelque nature qu'ils soient (ferraille, déchets, véhicules...).
13. Les éoliennes de plus de 5 mètres de haut.
14. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
15. Les carrières.
16. Les structures en verre sur façade sur rue pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sauf cas précisé au point 4 de l'article UB 2,
17. Le changement de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul des routes départementales.

## ARTICLE UB 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB 1.**

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) sous réserve qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
3. Les extensions et l'aménagement du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
4. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
5. La reconstruction à l'identique de bâtiments, détruits ou démolis. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
6. L'emprise au sol de la pergola est limitée à 25 m<sup>2</sup>
7. En ce qui concerne les annexes :
  - Leur emprise au sol, hors piscine, serres et pergola, est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
  - La surface couverte des piscines est limitée à 75 m<sup>2</sup>.
  - La surface des serres est limitée à 10 m<sup>2</sup>.
  - Des matériaux translucides pourront être utilisés pour les serres et les couvertures des piscines.

## **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies existantes et des voies nouvelles**

#### **Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :**

Toute voie de circulation doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir.
- assurer la sécurité des usagers.
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- présenter une largeur minimale de 4,5 mètres pour les voies à double sens de circulation et 3 mètres pour les voies à sens unique. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois lots, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

#### **Pour les pistes cyclables :**

Les pistes cyclables réalisées devront avoir une largeur ne devant pas être inférieure à :

- 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation.
- 2 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

#### **Pour les chemins piétonniers :**

Les cheminements piétonniers réalisés devront présenter une largeur minimum de 1,80 mètre et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

### **3.2 – Les conditions d'accès aux voies**

#### **1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie. Le nombre et la largeur des accès doivent

être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres dès lors qu'il dessert 1 logement et à 4,5 m s'il dessert 2 logements ou plus.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Dans ce cas le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder (article R. 431-9 du code de l'urbanisme).

## **2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

### **3.3 – Conditions particulières concernant l'accès sur les routes départementales**

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la RD 11.

## **ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.

### **4.2 – Assainissement**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1, 2 et 3 (pour les cas particuliers des secteurs sensibles UB de la Planche au Bouin et du Frety) du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

### **4.4 – Réseaux divers**

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

Dans le cas d'opération groupée, une seule antenne collective sera autorisée.

### **4.5 – Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci. Dans le cadre d'opération collective, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

## ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

### 6.1 - Règles générales

**6.1.1** - Les constructions pourront respecter l'alignement dominant des constructions jouxtant la parcelle les accueillant afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies ou emprises publiques.

**6.1.2** - Selon le schéma routier, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :

- RD 11 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

Les éoliennes respecteront une distance d'implantation minimale de 10 mètres.

### 6.2- Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus

**6.2.1** Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.1.1 sont admises dans les cas suivants :

Lorsque le projet concerne une opération d'ensemble de plus de 10 logements et sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction implantée différemment de la règle fixée au paragraphe 6.1.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, dans un souci d'intégration environnementale.

Lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figure aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces présentes règles d'implantation, l'extension pourra être autorisée dans la continuité des limites d'emprises existantes sans nuire à la lecture de l'alignement dominant et sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Pour les parcelles d'angle ou celles situées entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1.1 s'appliquent.

Dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respecte pas les règles d'implantations permises, la surélévation du bâtiment est possible en respectant strictement l'emprise du bâtiment.

**6.2.2** Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.1.2 sont admises dans les cas suivants :

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Pour l'implantation des éoliennes, la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieur ou égal à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter la distance de sécurité précitée de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

### 6.3 – constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 - Limites latérales

**Dans la bande constructible principale de 25 mètres :**

Les constructions s'implantent :

- Soit en stricte limite
- Soit en retrait de 3 mètres minimum

**Dans la bande constructible secondaire (au-delà de la bande constructible principale de 25 mètres) :**

Hauteur H1 de la construction		
<i>Hauteur égale ou inférieure à 3,20 mètres</i>	<i>Hauteur supérieure à 3,20 mètres et inférieure à 5 mètres</i>	<i>Hauteur égale ou supérieure à 5 mètres</i>
Implantation sur la limite latérale ou en retrait de 3 mètres minimum	Retrait de 3 mètres minimum de la limite latérale	Retrait de 5 mètres minimum de la limite latérale

### 7.2 - Limites de fond de parcelle

Hauteur H1 de la construction	
<i>Hauteur égale ou inférieure à 3,20 mètres</i>	<i>Hauteur supérieure à 3,20 mètres</i>
Implantation sur le fond de parcelle ou en retrait de 5 mètres minimum	Retrait de 5 mètres minimum du fond de parcelle

### 7.3 – Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus

Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes 7.1 et 7.2 sont admises dans les cas suivants :

Lorsque le projet concerne une opération d'ensemble de plus de 10 logements et sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

Il n'est pas imposé de règle d'implantation pour les piscines, sauf lorsque celle-ci est recouverte par une toiture translucide, dans ce cas elles devront respecter une distance minimale de 1,90 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Les serres de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Les éoliennes doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces présentes règles d'implantation, l'extension pourra être autorisée sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Les annexes d'une hauteur (H1) comprise entre 3,20 mètres et 3,50 mètres et d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> pourront s'implanter en limite séparative latérale ou en limite de fond de parcelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites de zones UZ, 1AUZ et 2AUZ.

Des dispositions différentes peuvent être fixées par les orientations d'aménagement et de programmation de secteurs (cf. pièce OAP).

#### **7.4 – constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface d'emprise au sol est fixée à 70% maximum pour toutes les constructions, annexes comprises.

L'article UB 2 expose les règles relatives à l'emprise au sol des annexes.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

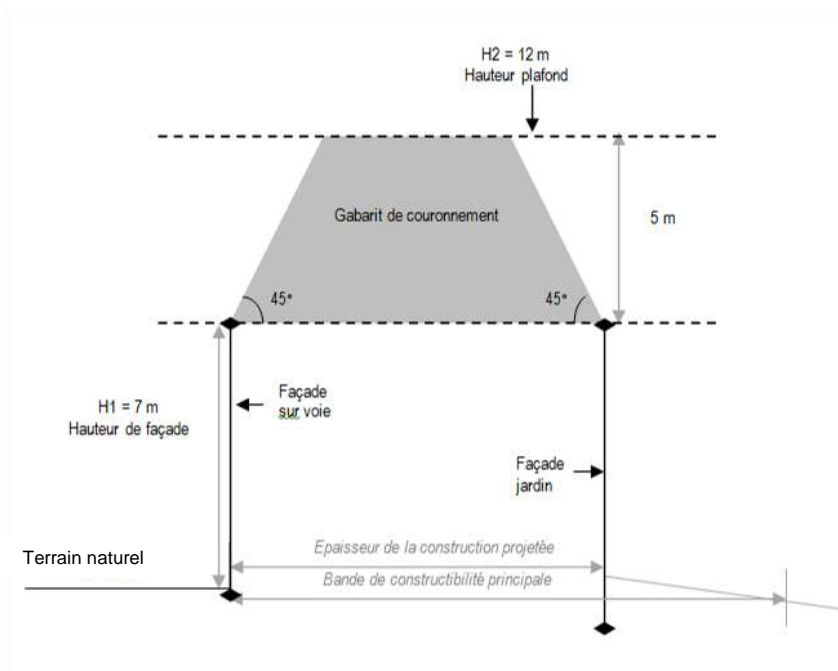
La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond des constructions (H2).

Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée de la construction devra se situer à la côte minimum de +15 cm par rapport au niveau le plus bas du domaine public au droit de la construction.

#### **10.1 - La hauteur**

- La hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 7 mètres.
- La hauteur plafond des constructions (H2) est fixée à 12 mètres.





## 10.2 - Le couronnement

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

## 10.3 - Dispositions particulières aux règles fixées ci-dessus

Des adaptations mineures pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est supérieure à celles fixées. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- aux bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## 10.4 - Annexes

La hauteur plafond (H2) est fixée à 4,50 mètres.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 12 mètres.

## 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les annexes sont soumises aux mêmes obligations que les constructions principales selon le règlement régissant la zone.

## **11.2 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.  
Les dispositions applicables à l'ensemble des zones (cf. titre1, §1.2.) réglementent les travaux envisagés sur le bâti localisé et faisant l'objet de cette protection.

## **11.3 - Constructions nouvelles, extension, installation et aménagement**

### **1. Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie et s'ils sont en harmonie avec l'environnement du quartier et plus particulièrement les constructions les plus proches.

Il ne sera pas employé des imitations de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits hormis pour les commerces. Les matériaux seront de teinte claire similaire aux habitations environnantes.

Les maçonneries s'harmoniseront avec les couleurs et les matériaux des maçonneries anciennes environnantes.

La couleur des vérandas devra être en harmonie avec les couleurs de la construction principale. Des matériaux translucides pourront être utilisés pour les serres et les couvertures des piscines.

### **2. Le couronnement**

Les matériaux de toitures doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint, en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

#### **a- Les toitures à pentes**

Les toitures du volume principal seront à plusieurs pentes.

Pour les toitures à 2 pentes, le faîtage sera parallèle au plus grand côté de la construction.

Les toitures monopente sont autorisées pour les volumes secondaires (cf. définition Titre-chapitre1) sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...) ainsi que pour les annexes.

Les toitures seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région (les tuiles de tons mêlés ou de tons vieillis sont admises), soit d'ardoise. Les tuiles noires sont également admises.

Le zinc pourra être autorisé dans le cas de projets particuliers portant sur des projets significatifs et intégrés à leur environnement.

Les toitures des vérandas pourront être de matériaux opaques de teinte claire ou translucide.

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) sont interdits.

Pour les annexes, des matériaux similaires à la construction principale par leur aspect, leur teinte et leur texture pourront être utilisés.

## b -Les toitures terrasses

### Règles générales

Les toitures terrasse sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

1- en RDC uniquement

2- sur au maximum 1/3 de l'emprise au sol :

-du bâti existant lors d'une extension

-de la nouvelle construction

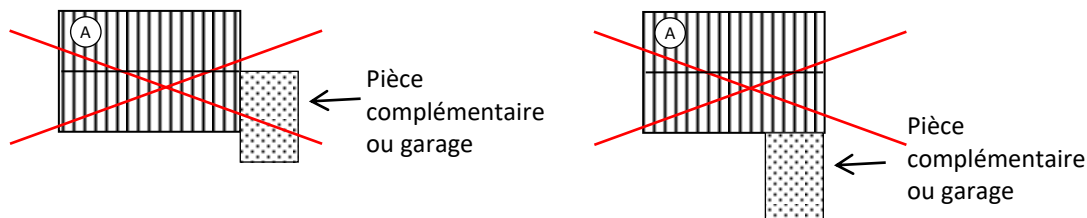
*A noter* : les toitures des vérandas ne sont pas considérées comme de la toiture terrasse

3- sous réserve d'une composition en volume et en élévation harmonieuse,

4- à la condition de fonctionner en volume(s) imbriqué(s) (sauf pour les carports - cf.6.2-), et non pas en simple juxtaposition, avec un volume principal obligatoirement couvert à 2 pentes.

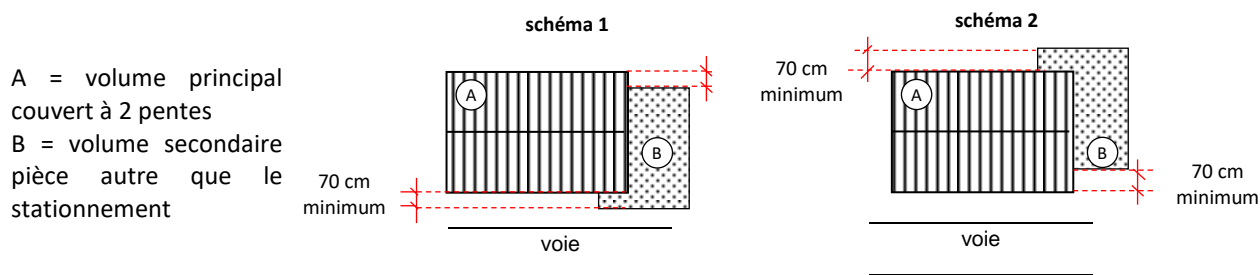
Dans le cas où une construction déjà existante ne possède pas de volume principal à deux pentes, cette règle s'applique dans les mêmes conditions.

Exemple de refus :



Dans l'hypothèse d'une imbrication d'un volume principal couvert à 2 pentes en rez-de-chaussée et d'un volume en toiture terrasse, l'acrotère sera obligatoirement à au moins 40 cm au-dessous de l'égout.

5- avec un décroché en plan minimum, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm (en avancée ou en retrait) – exemples : cf. schémas ci-dessous

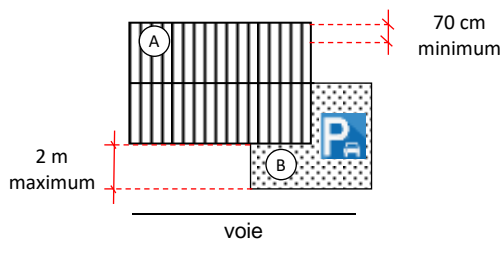


6- avec un décroché en plan maximum qui varie selon la nature de la construction projetée en toiture terrasse :

**6.1 Dans le cas d'une construction comportant uniquement un garage :**

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait)
- mais de 2 m maximum en avancé en façade avant - cf. schéma ci-dessous

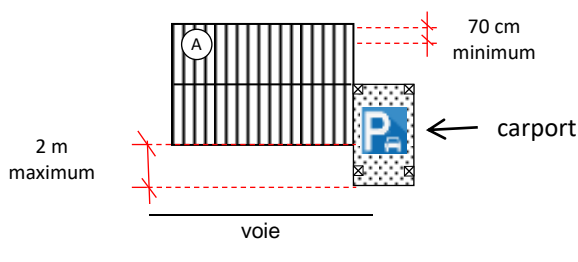
A = volume principal couvert à 2 pentes  
 B = volume secondaire : garage



**6.2 Dans le cas d'une construction comportant uniquement un carport :**

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait),
- mais de 2 m maximum en avancé en façade avant- cf. schéma ci-dessous

A = volume principal couvert à 2 pentes  
 B = volume secondaire : carport

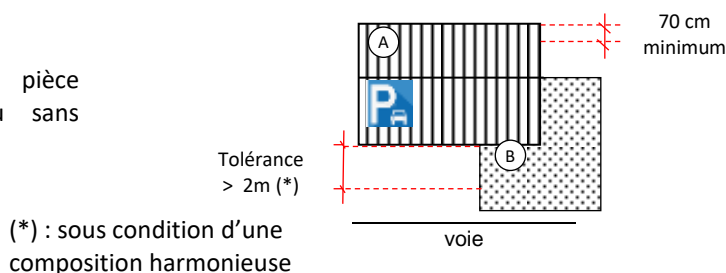


*Pour rappel :* le recours à la toiture terrasse est toléré, sans imbrication, par simple juxtaposition, lorsque celle-ci se limite à la couverture du carport.

**6.3 Dans le cas d'une construction comportant une pièce complémentaire avec ou sans association avec un garage ou un carport :**

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait) - cf. schémas 1 et 2
- ce décroché peut être plus important que 2 m en avancée, sous condition d'une composition urbaine et architecturale harmonieuse (façade qualitative) – cf. schéma ci-dessous

A = volume principal couvert à 2 pentes  
 B = volume secondaire pièce complémentaire avec ou sans garage ou carport



Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus

Les projets en toiture terrasse intégrale (y compris en étage) sont autorisés par exception et aux conditions suivantes :

- Pour les équipements publics, sans autre condition,
- Lorsque la construction principale existante est déjà en totalité en toiture terrasse, sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative,
- Pour les autres constructions, sous condition :

D'une intégration urbaine et paysagère qualitative,  
D'une cohérence et d'une qualité architecturale certaines,  
Et pour les logements, dans le cadre d'une opération d'ensemble de 5 logements minimum.

#### Annexes :

Les annexes en toiture terrasses sont interdites.

Toutefois les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> sont autorisés en toiture terrasse.

Dans le cas de l'extension d'une annexe en toiture terrasse, celle-ci pourra être réalisée en toiture terrasse dans la limite de l'emprise au sol autorisée dans la zone

### **11.4 - Emprises et volumétrie des clôtures**

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

#### **1. Clôtures édifiées à l'alignement**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur en pierre ou maçonné.
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille, de lisses ou d'un grillage. Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein doit être comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre.  
Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive mais la hauteur de l'ensemble ne peut excéder les limites indiquées ci-dessus.
- de 1,40 mètre lorsqu'elle est constituée d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage

En outre :

- les murs, murets, piliers, en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire.
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue.
- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints des deux côtés.
- les lisses doivent être ajourées autant de vide que de plein.
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.
- Les matériaux d'aspect médiocre ne doivent pas être utilisés.

#### **2. Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures situées dans la marge de retrait imposée à l'article 6 ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,40 mètre. Celles situées au-delà de la marge de retrait ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés.

#### **3. Dispositions alternatives**

Pour les parcelles d'angle ou celles situées entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics, ...), les clôtures pourront respecter

l'article 11.4.2 « clôtures en limites séparatives » lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle et sous réserve de ne pas dégrader les conditions de visibilité.

## **11.5 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux**

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

En cas de changement d'occupation, la façade sera recomposée en fonction de son nouvel usage.

## **11.6 - Dispositions diverses**

### **1. Capteurs d'énergie solaire**

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

Ils doivent notamment être implantés dans le plan de la toiture, sans saillie. Le débord maximal des ouvrages par rapport au plan de la toiture sera de 0,10 mètre.

Les capteurs d'énergie solaire qui ne peuvent être implantés dans le plan de la toiture pourront être posés sur des dispositifs techniques uniquement installés sur des toitures terrasses.

### **2. Antennes et éléments techniques**

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Ex : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade.

Les pompes à chaleur ou tout autre équipement source de bruit seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 1 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 0,50 mètre par rapport au plan vertical des façades.

### **3. Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **11.7 - Opérations d'ensemble de plus de 10 logements**

Les dispositions des articles 11.3, 11.4 et 11.5 précédents ne s'appliquent pas lorsque le projet concerne une opération d'ensemble de plus de 10 logements et sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère.

## 11.8. - Constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions 11.1 à 11.6 ne s'appliquent pas aux constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Construction	Dispositions
<b>Constructions à usage d'habitation</b>	2 places par logement dont à minima une place non close (aérienne ou abritée, mais non fermée) Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, une place visiteur par logement devra être prévue <b>sur le terrain d'assiette du projet à l'échelle de l'opération.</b> Un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé pour les constructions à usage d'habitat collectif. Il sera exigé 1 emplacement minimum par logement avec une surface minimum du local de 5 m <sup>2</sup>
<b>Logements sociaux</b>	1 place par logement Pour le cas particulier des résidences jeunes actifs, les besoins en stationnement véhicules et deux-roues devront être adaptés au projet.

Pour tous les projets autres que de l'habitat, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

### ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% de la parcelle d'implantation d'une construction, sera aménagée en espace libre. 75% de cette surface sera perméable et en espaces verts pleine terre. Les aménagements alvéolés type green blocks ne sont pas considérés comme étant en pleine terre.

Les arbres existants seront maintenus. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée. Les arbres supprimés seront remplacés par des arbres équivalents à raison d'un pour un.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

Les aires de stationnement devront être compensées par la plantation sur la parcelle d'au moins un arbre par 50 m<sup>2</sup> de surface utilisée.

### ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

# PONT SAINT MARTIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **ZONE UC**



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

## CARACTERE DE LA ZONE UC

---

Il s'agit d'un secteur résidentiel à vocation principale d'habitat dans une zone comportant certains espaces boisés. Cette zone est issue de la Zone d'Aménagement Concertée du Haugard aujourd'hui close.

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage de bureau non liées à une habitation,
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou destinées à l'exercice de profession libérale,
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées,
- Le stationnement des caravanes,
- Les garages dissociés des habitations implantés en limite du domaine public. Seul l'abri non clos peut être autorisé,
- Les modifications apportées aux abris à voitures non clos réalisés.

Rappel : les défrichements et abattages d'arbres au sein de la zone sont soumis à demande d'autorisation préalable délivrée par la commune.

### ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UC 1.

2.1. Sont notamment admis :

- les constructions individuelles à usage d'habitation,
- les constructions collectives à usage d'habitation,
- les locaux provisoires à usage des cabanes de chantier destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer l'exécution et la surveillance des travaux d'équipement et de construction.

2.2. Les occupations de sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- les annexes sous condition :
  - de ne pas dépasser une emprise au sol de 9 m<sup>2</sup> lorsqu'il ne s'agit pas d'un abri voiture non clos
  - d'être autorisées et de respecter les exigences du règlement graphique (ex : zone d'implantation, mitoyenneté, couvertes mais non closes...)
- les piscines ainsi que les installations techniques nécessaires sous condition :
  - que la piscine ou sa couverture n'émerge pas de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel,

Rappel : sont soumis à procédure d'autorisation ou de déclaration :

- l'édification de clôtures,
- les annexes et dépendances,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les démolitions (permis de démolir).

## **ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 - Voirie**

Sans objet.

### **3.2 - Accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ou chemins publics ou privés, ou dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies ne permettent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès existants doivent être maintenus. De nouveaux accès ne sont pas autorisés.

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

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 - Assainissement**

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

### **4.3 - Eaux Pluviales**

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1 et 2 du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

### **4.4 - Electricité - Téléphone**

L'installation d'antenne parabolique devra respecter les règles suivantes :

- les antennes ne peuvent jamais être installées contre les façades de la construction,
- pour les maisons unifamiliales, il y a lieu de prévoir une seule antenne par immeuble,
- pour tout autre type d'immeuble (intermédiaire, collectif...), il y a lieu de prévoir une antenne collective,
- les antennes doivent être les plus discrètes possibles. Elles peuvent être :
  - a) dissimulées au niveau de l'étage technique, ou en cas de toiture terrasse, implantées avec un retrait par rapport à la façade,
  - b) placées dans le jardin au niveau du sol et dissimulées par des plantations à feuillage persistant,
  - c) placées sur les versants arrière des toitures à versant.

Les installations d'antennes non utiles pour la réception TV ou FM sont interdites.

### **4.5 - Gaz**

Chaque lot sera raccordé au réseau public d'alimentation en gaz.

## **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

## **6.1 - Distance d'implantation par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions s'implantent à l'intérieur de la zone constructible définie par le règlement graphique.  
Les piscines sont autorisées en dehors de la zone constructible, dans le respect de l'article 2.2.  
Les abris de jardin sont autorisés en dehors de la zone constructible, dans le respect des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur.

## **6.2 - Distance d'implantation par rapport aux chemins piétonniers**

Les constructions s'implantent à l'intérieur de la zone constructible définie par le règlement graphique dans les conditions suivantes :

- Implantation en limite de propriété,
- Ou implantation en limite de la zone constructible.

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

### **7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

Les constructions doivent être édifiées sur la limite séparative ou à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 1,90 mètre.  
Les constructions doivent être édifiées en partie sur au moins une limite séparative.

Les piscines sont autorisées en dehors de la zone constructible, dans le respect de l'article 2.2.  
Les abris de jardin sont autorisés en dehors de la zone constructible, dans le respect des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur.

### **7.2 - Implantation par rapport aux autres limites**

Les constructions s'implantent conformément au règlement graphique.  
Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait de 1,90 mètre de manière à permettre une continuité de traitement de clôture (haie).  
Les débords de toit sont autorisés hors de la zone constructible sur 0,30 mètre, à l'intérieur du lot ou en surplomb de l'espace public.

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

Article non réglementé

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est limitée par le règlement graphique qui définit la zone constructible, à l'exception des piscines et abris de jardin.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou à la main courante dans l'hypothèse d'un garde-corps opaque, en limite de propriété et en milieu de façade, depuis l'espace public fini après travaux.

Des adaptations mineures aux règles énoncées ci-dessous pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

### **10.1 - Aspect général**

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les remblais sont autorisés dans la limite de 0,45 mètre maximum.

Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée de la construction devra se situer à la côte minimum de +15 cm par rapport au niveau le plus bas du domaine public au droit de la construction.

### **10.2 - Constructions individuelles**

La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux, soit R+1, limités à 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faitage pour le volume principal situé dans la zone constructible (rez-de-chaussée ou étage) au règlement graphique et 4 mètres à l'égout pour le volume secondaire situé dans la zone constructible (rez-de-chaussée) au règlement graphique.

Les toitures autorisées pour les constructions individuelles sont :

- Pour les volumes principaux et secondaires : toitures en pente
  - Volume principal : 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faitage,
  - Volume secondaire : 4 mètres à l'égout

Les volumétries de toiture seront le plus simple possible. Les toitures à 4 pentes sont interdites.

Les toitures monopente ne sont autorisées que pour les volumes secondaires sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...)

- Pour les volumes de liaison (volumes secondaires articulant 2 volumes présentant une toiture en pente) : toiture terrasse
  - Surface limitée à 15 m<sup>2</sup>,
  - Hauteur à l'acrotère, ou à la main courante dans l'hypothèse d'un garde-corps opaque, limitée à 4 mètres.

Lorsque la construction associe 2 volumes en RDC, l'un couvert à deux pentes et l'autre en toiture terrasse, l'égout sera à au moins 0,30 mètre au-dessus de l'acrotère.

D'autres dispositions sont possibles dans le cadre d'opérations groupées (individuels groupés), sous réserve d'une composition architecturale harmonieuse.

### **10.3 - Annexes**

La hauteur des annexes n'excède pas 2,20 mètres à l'égout (H1) et 3,75 mètres au faitage (H2). Les toitures autorisées pour les annexes sont les toitures à pentes.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions générales**

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,

- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Les bâtiments doivent être de conception sobre et présenter une simplicité de volume. Ils développent un langage architectural contemporain ou d'inspiration traditionnelle.

Les complexités formelles en toiture sont interdites (ex : toiture en pointe de diamant...).

Les complexités formelles en plan sont à éviter et obligatoirement limitées (ex : pans coupés...).

Les éléments de décoration anachroniques ou sans référence au système constructif utilisé sont interdits (ex: maisons « pastiche », frontons, colonnes, chalet, modénatures régionalistes...).

La différenciation des projets individuels se fait par l'unicité du programme de chaque projet, par son adaptation aux spécificités du lot et par le travail architectural des percements, des couleurs, des matières et des détails.

Dans le cas de constructions mitoyennes, des liaisons cohérentes seront recherchées en termes d'altimétrie de seuil, d'égouts ou d'acrotères, de volumétrie (alignements), de matériau ou de couleur.

Les projets de construction devront tenir compte des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électrique, gaz, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes PTT, poteau incendie...) qui pourraient exister en façade de leur lot.

## 11.2 - Couronnement

Les toitures à pente ont une pente de 20° (env. 36 %). Le matériau de couverture sera alors de la tuile. La tuile peut être traditionnelle ou contemporaine. Elle sera de couleur uniforme rouge / terre cuite. Les fenêtres de toit ou les équipements de type capteur solaire (eau chaude sanitaire, photovoltaïque...) devront être encastrés de manière à ne pas former de saillie par rapport à la couverture. Ils seront composés harmonieusement dans la façade.

Les conduits de cheminée seront positionnés au plus près du faitage.

Les annexes seront couvertes à l'identique de la construction principale (toitures à 1 ou 2 pentes de 20° (environ 36%) et couverture tuiles de terre cuite rouge).

D'autres dispositions sont possibles dans le cadre d'opérations groupées (individuels groupés et intermédiaires) sous réserve d'une composition architecturale harmonieuse.

## 11.3 – Clôtures

Les clôtures doivent respecter les principes inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur, qui indique les haies végétales à préserver.

Elles sont constituées, soit :

- a : d'un écran bois ou maçonné et enduit des deux côtés à l'identique de la construction d'une hauteur maxi de 1,90 mètre et d'une longueur de 5 mètres. Ces clôtures ne peuvent être réalisées qu'en continuité du bâti **sur les limites séparatives** et à l'arrière des constructions. Cet écran sera prolongé par une clôture de type b ou c, telle que définie ci-dessous,

- b : d'un grillage galvanisé en mailles torsadées ou nouées d'une hauteur maxi de 1,60 mètre doublé d'une haie vive de 1,90 mètre au maximum. Les autres types de grillage (ex : panneaux soudés sont interdits),

Aucun doublage de grillage autre que la haie végétale ne sera autorisé (ex : brande, toile....).

- c : d'éléments en bois, avec autant de vide que de plein, pouvant être posés sur un support maçonné enduit à l'identique de la construction d'une hauteur maximum de 0,15 mètre. Cet ouvrage aura une hauteur totale maximum de 1,90 mètre, comprenant le support maçonné.

## 11.4 - Façades

Dans le cas d'une architecture à toiture en pente, la largeur des pignons visibles « nus » est limitée à 10 mètres pour respecter la volumétrie générale des constructions traditionnelles.

Les pignons peuvent être plus importants, 12 mètres, lorsqu'ils sont « habillés » (adossement d'un volume secondaire).

## 11.5 - Matériaux

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses...) ne doivent pas rester apparents.

## 11.6 - Volumétrie

Lorsque l'architecture des constructions présente plusieurs volumes, elle devra affirmer l'expression de chacun de ces volumes (ex : décalages du nu des façades), chaque volume devant rester simple. Les annexes et dépendances doivent rester, en termes de rapport d'échelle, des éléments secondaires par rapport à l'habitation (volume et linéaire de façade).

## 11.7 - Composition des façades

Les fenêtres auront des proportions affirmées (clairement verticales ou clairement horizontales). Ce point ne concerne pas les baies vitrées dont les proportions sont libres.

## 11.8 - Pérennité de la construction

Les murs mitoyens sont obligatoirement maçonnés afin de permettre l'adossement direct de la construction voisine.

## 11.9 - Eléments techniques

Les éléments techniques (ex : conduits de cheminée, pompe à chaleur, capteurs solaires, citernes de récupération des eaux de pluie...) doivent être intégrés au bâtiment en général ou aux aménagements paysagers de la parcelle.

Ex : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade.

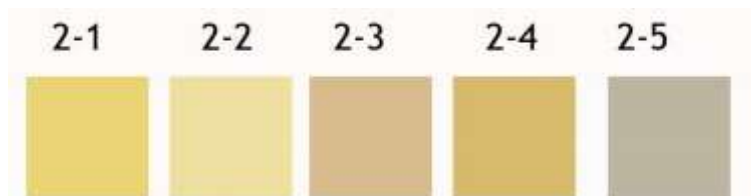
Les pompes à chaleur ou tout autre équipement source de bruit seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

## 11.10 - Couleurs

Le travail de la couleur doit contribuer à l'harmonie générale des constructions à l'échelle du quartier.

Les volumes principaux seront de couleur claire (ton pierre, blanc...).

Les volumes secondaires pourront être d'un ton plus soutenu dans les teintes sable ou terre conformément au nuancier ci-dessous.



La couleur est utilisée en accompagnement d'un volume. Le changement de couleur se fait sur un angle rentrant. Exceptionnellement, en accompagnement d'un volume en creux, le changement de couleur peut se faire sur un angle saillant. Le choix des couleurs des menuiseries et des occultations est libre. Toutefois, les volets seront obligatoirement de la couleur des menuiseries.

Les gouttières et les descentes d'eau pluviales doivent être traitées de manière à s'effacer visuellement (ex : soit de la couleur de la façade, soit d'un gris neutre).

Les baguettes d'angle ou d'encadrement des maisons en bardage sont de la même couleur que le bardage (ex : interdiction des baguettes blanches sur un bardage peint ou lasuré).

## 11.11. - Constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions 11.1 à 11.10 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1 - Nombre de places

Le nombre de stationnement et la localisation des accès existants doivent rester inchangés par rapport à la date d'approbation de la modification n°4.

### 12.2 - Traitement des zones de stationnement non closes :

Les matériaux autorisés pour la zone de stationnement non close sont :

- le béton balayé,
- les dalles de béton gris, 50 cm x 50 cm,
- les pavés béton gris non jointoyés, 10 cm x 10 cm,
- les pavés béton gris enherbés,
- les gravillons de couleur grise.

La zone de stationnement non close ne sera pas imperméabilisée à plus de 80% de sa surface :

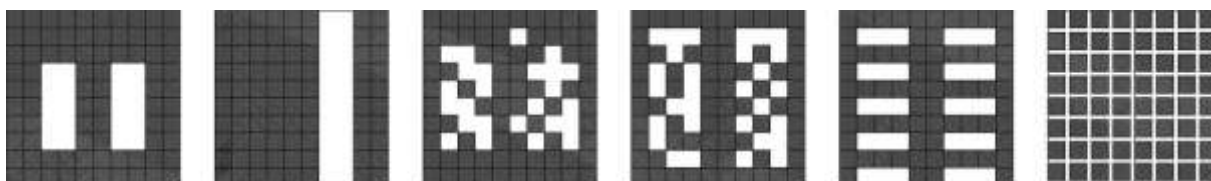
- réaliser des bandes de roulement.



Photo de référence – limitation de l'imperméabilisation

- dalles béton ou pavés béton gris non jointoyés

La zone de stationnement n'excèdera pas en surface celle figurée au plan de composition parcellaire.



imperméabilisation maxi. du stationnement ext.: 80%  
béton balayé, pavés béton gris, dalles béton balayé gris 50 x 50

### 13.1 - Espaces boisés à conserver

Les plantations existantes doivent être maintenues et entretenues ou remplacées par des plantations équivalentes lorsque leur suppression est indispensable (pour des raisons liées à la sécurité, à l'état sanitaire de l'arbre).

### 13.2 - Obligation de planter

Chaque projet de construction sera accompagné d'un projet d'aménagement des espaces libres figurant notamment les essences et la répartition des plantations à réaliser.

Des rideaux de végétation composés d'arbres ou d'arbustes associés formant écran pourront être plantés afin de limiter les vis-à-vis gênants.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

### **13.3 - Végétation à conserver**

Les arbustes, arbres et boisements existants préservés dans le cadre des aménagements ou plantés par l'aménageur sont à conserver. Si néanmoins, la suppression de certains arbres ou arbustes s'avérait justifiée dans le cadre du projet de construction ou si l'un d'eux venait à mourir, leur remplacement sera effectué par une plantation de valeur au minimum équivalente (taille et type d'arbre ou arbustes équivalent).

## **ARTICLE UC 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé



# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **ZONE UE**

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE UE

---

La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements de services publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, sportive, touristique et/ou de loisirs, sanitaires ainsi que les cimetières.

## ARTICLE UE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux équipements publics.
2. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Les constructions à usage d'habitat, agricole, artisanal ou industriel.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les exhaussements et affouillements.

## ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

## ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la RD 65 pour la section nord du bourg, comprise entre le périphérique nantais et l'intersection avec la RD 11. Pour la section sud du bourg, comprise entre l'intersection avec la RD 11 et la limite sud du territoire communal, hors agglomération, la création d'accès est autorisée sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur un chemin ouvert à la circulation automobile, une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

## ARTICLE UE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.

### 4.2 – Assainissement

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3– Eaux pluviales**

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1 et 2 du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

### **4.4 – Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci. Dans le cadre d'opération collective, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

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

Article non réglementé

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

### **6.1 Dispositions générales**

**6.1.1** - Les constructions devront être à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

**6.1.2** - Selon le schéma routier, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :  
- RD 65 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

### **6.2 – Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus**

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.1.2 sont admises dans les cas suivants :

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Pour l'implantation des éoliennes, la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieur ou égal à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter la distance de sécurité précitée de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

La construction s'implantera en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

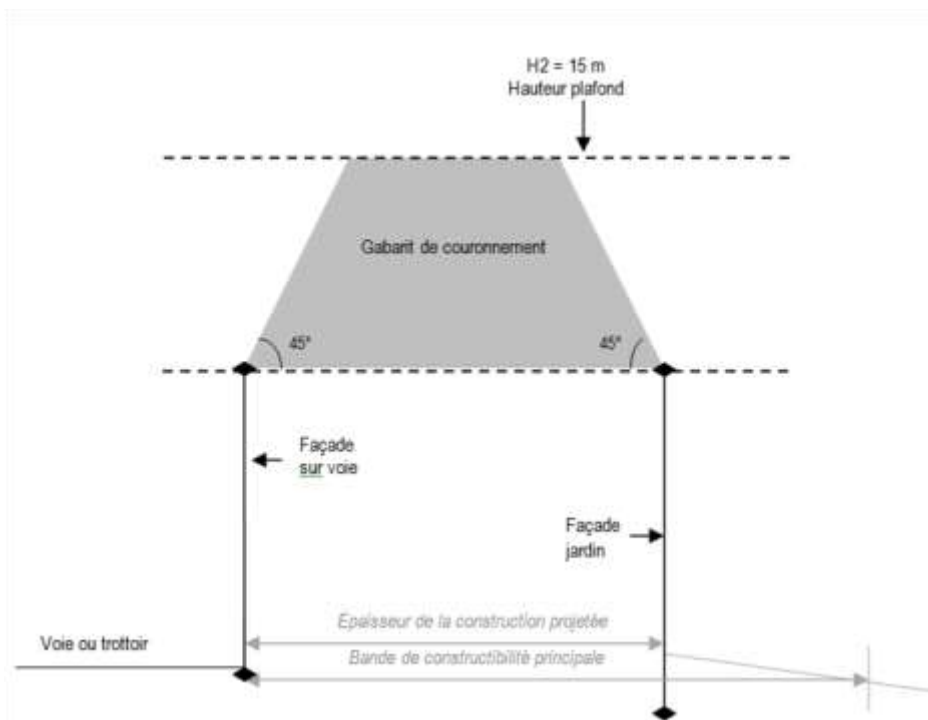
Article non réglementé.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE UE 10 –HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur plafond de la construction (H2) est fixée à 15 mètres.



## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

### 11.2 - Clôtures

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

## ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

## **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

# PONT SAINT MARTIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITÉS COMMERCIALES**

#### **ZONE UK**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

## CARACTERE DE LA ZONE UK

---

La zone UK est une zone déjà urbanisée destinée exclusivement à l'accueil d'activités commerciales.

### ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions et établissements ne répondant pas au caractère de la zone, ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception des entrepôts commerciaux à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de la parcelle.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
5. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
7. Le camping.
8. Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, d'équipements hydrauliques ou aux fouilles archéologiques.
9. Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent.
10. La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
11. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation.
12. Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets.
13. Les éoliennes de plus de 5 mètres de haut.
14. Le changement de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul des routes départementales.

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

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites l'article UK 1.**

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

1. Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
3. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
4. Les constructions à usage de bureaux et de services à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
5. Les cabanes de chantier limitées à la durée de construction du bâtiment ne pouvant excéder 12 mois.

## **ARTICLE UK 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies existantes et des voies nouvelles**

#### **Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :**

Toute voie de circulation doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir.
- assurer la sécurité des usagers.
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- présenter une largeur minimale de 3 mètres. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois lots, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

#### **Pour les pistes cyclables :**

Si des pistes cyclables sont réalisées, leur largeur ne devra pas être inférieure à :

- 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation.
- 2 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

#### **Pour les chemins piétonniers :**

Si des cheminements piétonniers sont réalisés, ils devront présenter une largeur minimum de 1,80 mètre et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

### **3.2 – Les conditions d'accès aux voies**

#### **1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie. Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

#### **2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

### **3.3 – Conditions particulières concernant l'accès sur les routes départementales**

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la RD 937.

## **ARTICLE UK 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.

### **4.2 - Assainissement**

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau



d'assainissement, quand celui-ci est existant, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement s'effectuera soit gravitairement soit par relèvement.

Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement, devra être équipée d'une installation de relèvement à la charge du constructeur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1 et 2 du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

### **4.4 – Réseaux divers**

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

Dans le cas d'opération groupée, une seule antenne collective sera autorisée.

### **4.5 – Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

Dans le cadre d'opération collective, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

## **ARTICLE UK 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

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

### **6.1 - Règles générales**

**6.1.1** - Le nu des façades de toute construction, y compris les annexes, doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

**6.1.2** - Selon le schéma routier, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :  
- RD 937 : 35 mètres par rapport à l'axe de la voie

Les éoliennes doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement.

### **6.2- Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus**

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.1.2 sont admises dans les cas suivants :

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Pour l'implantation des éoliennes, la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieur ou égal à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter la distance de sécurité précitée de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

## ARTICLE UK 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent :

- soit en stricte limite
- soit en retrait de 5 mètres minimum

Les éoliennes doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

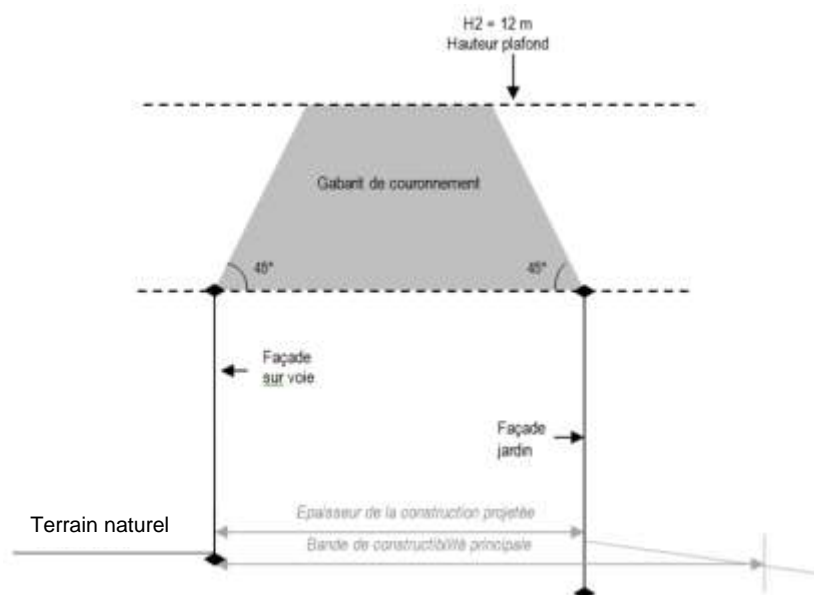
## ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE UK 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée de la construction devra se situer à la côte minimum de +15 cm par rapport au niveau le plus bas du domaine public au droit de la construction.

La hauteur plafond (H2) est fixée à 12 mètres.



Des adaptations mineures pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

# ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

## 11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## 11.2 - Constructions nouvelles, extension, installation et aménagement

### 1. Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie et s'ils sont en harmonie avec l'environnement du quartier et plus particulièrement les constructions les plus proches.

Il ne sera pas employé des imitations de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Les matériaux seront de teinte claire similaire aux habitations environnantes.

Les maçonneries s'harmoniseront avec les couleurs et les matériaux des maçonneries anciennes environnantes.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 12 mètres.

Les extensions devront respecter la même typologie que l'architecture d'origine.

### 2. Le couronnement

- Les toitures des nouvelles constructions :

Les toitures seront à plusieurs pentes,

Les toitures monopente sont autorisées pour les volumes secondaires (cf. définition Titre-chapitre1) sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...).

Pour les toitures à 2 pentes, le faîtage sera parallèle au plus grand côté de la construction.

Les toitures traditionnelles seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région (les tuiles de tons mêlés ou de tons vieillis sont admises), soit d'ardoise. Les tuiles noires sont également admises.

Pour les annexes, des matériaux similaires à la construction principale par leur aspect, leur teinte et leur texture pourront être utilisés.

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes.

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive ou voyante, blancs, ou d'aspect brillant sont interdits.

Le zinc pourra être autorisé dans le cas de projets particuliers portant sur des projets significatifs et intégrés à leur environnement.

Les matériaux de toiture doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint, en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

- Les toitures des extensions :

Les toitures devront respecter celles de l'architecture d'origine ou être à pentes.

### **11.3 - Emprises et volumétrie des clôtures, murs, portails donnant sur l'alignement d'une voie publique et emprise publique**

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

#### **1. Clôture nouvelles édifiées à l'alignement**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur en pierre ou maçonné.
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille, de lisses ou d'un grillage et/ou doublé d'une haie. Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein doit être comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre.

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

En outre :

- les murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire.
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue.
- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints des deux côtés.
- les lisses doivent être ajourées autant de vide que de plein.
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.

## **2. Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés.

### **11.4 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (*constructions existantes et nouvelles*)**

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. En cas de changement d'occupation, la façade sera recomposée en fonction de son nouvel usage.

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

Les extensions pourront respecter la même typologie que l'architecture d'origine.

### **11.5 - Dispositions diverses**

#### **1- Capteurs d'énergie solaire**

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

Ils doivent notamment être implantés dans le plan de la toiture, sans saillie. Le débord maximal des ouvrages par rapport au plan de la toiture sera de 0,10 mètre.

Les capteurs d'énergie solaire qui ne peuvent être implantés dans le plan de la toiture pourront être posés sur des dispositifs techniques uniquement installés sur des toitures terrasses.

#### **2 - Antennes et éléments techniques**

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Ex : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade.

Les pompes à chaleur ou tout autre équipement source de bruit seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait d'0,50 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

#### **3 - Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **11.6. - Constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions 11.1. à 11.5 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UK 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Le nombre de place de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées si possible en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

## **ARTICLE UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

### **13.2 - Dans le retrait**

L'espace situé dans le retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

### **13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 8 places de stationnement.

## **ARTICLE UK 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **ZONE UV**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

## CARACTERE DE LA ZONE UV

---

Il s'agit des villages traditionnels de la commune où la densité et l'imbrication du bâti justifient des dispositions réglementaires spécifiques. Elles concernent les villages de Viais et du Champsiome.

Outre leur caractère résidentiel, ces villages identitaires peuvent accueillir des activités, services et installations participant à une dynamique sociale, sous réserve des capacités d'équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La zone UV regroupe 2 secteurs : UVa et UVb

Le secteur UVa est une zone déjà urbanisée, agglomérée et dense de village historique, comprenant principalement des bâtiments à usage d'habitation, de services, de bureaux et d'équipements collectifs. Les constructions sont édifiées généralement en ordre continu. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent.

Le secteur UVb est une extension du village. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère résidentiel, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu.

## ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, les entrepôts commerciaux s'ils constituent la destination principale de la parcelle.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
4. Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article 2.
5. Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée sur des parcelles non bâties ou sur lesquelles n'existe pas de construction à usage d'habitation.
6. Le stationnement sur les parcelles bâties, de plus d'une caravane, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remise construits sur la parcelle où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Le camping.
8. Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, d'équipements hydrauliques ou aux fouilles archéologiques et des équipements publics.
9. La démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2.
10. Les parcs d'attraction et de loisirs, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent.
11. La construction d'annexes (piscines, serres,...) avant la réalisation de la construction principale.
12. Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets et de tout matériau de quelque nature qu'ils soient (ferraille, déchets, véhicules...).
13. Les éoliennes de plus de 5 mètres de haut.
14. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
15. Les carrières.
16. Les structures en verre visibles du domaine public sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à l'exception des bâtiments publics.



17. Le changement de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul des routes départementales.

## **ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UV 1.**

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants.
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) sous réserve qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
3. les extensions et l'aménagement du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
4. Les constructions, extensions et aménagement des bâtiments d'exploitation et des sièges sociaux nécessaires aux activités agricoles et viticoles existantes à la date d'approbation du PLU existant, sous réserve du respect des différentes obligations relevant de la législation,
5. les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
6. La reconstruction à l'identique de bâtiments, détruits ou démolis. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
7. L'emprise au sol de la pergola est limitée à 25 m<sup>2</sup>.
8. En ce qui concerne les annexes :
  - Leur emprise au sol, hors piscine, serres et pergola, est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
  - La surface couverte des piscines est limitée à 75 m<sup>2</sup>.
  - La surface des serres est limitée à 10 m<sup>2</sup>.
  - Des matériaux translucides pourront être utilisés pour les serres et les couvertures des piscines.

## **ARTICLE UV 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies existantes et des voies nouvelles**

#### **Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :**

Toute voie de circulation doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir.
- assurer la sécurité des usagers.
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- présenter une largeur minimale de 4,50 mètres pour les voies à double sens de circulation et 3 mètres pour les voies à sens unique. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois lots, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

**Pour les pistes cyclables :**

Les pistes cyclables réalisées devront avoir une largeur ne devant pas être inférieure à :

- 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation.
- 2 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

**Pour les chemins piétonniers :**

Les cheminements piétonniers réalisés devront présenter une largeur minimum de 1,80 mètre et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

**3.2 – Les conditions d'accès aux voies****1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie. Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres dès lors qu'il dessert 1 logement et à 4,50 m s'il dessert 2 logements ou plus.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Dans ce cas le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder (article R. 431-9 du code de l'urbanisme).

**2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

**3.3 – Conditions particulières concernant l'accès sur les routes départementales**

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 178, 65 et 11.

**ARTICLE UV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.

**4.2 – Assainissement**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

**4.3 – Eaux pluviales**

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1, 2 et 3 (pour les cas particuliers des secteurs sensibles UVa et UVb du Champsiôme) du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

#### **4.4 – Réseaux divers**

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

Dans le cas d'opération groupée, une seule antenne collective sera autorisée.

#### **4.5 – Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

Dans le cadre d'opération collective, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

### **ARTICLE UV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

#### **6.1 - Règle en UVa**

Le tissu ancien se caractérise par des constructions en alignement sur la voie et en mitoyenneté totale ou partielle, formant un front bâti homogène. L'implantation des constructions respectera cette morphologie.

- Au moins 50% de la façade de la construction principale doit s'implanter à l'alignement, sauf impossibilité liée à l'étroitesse de la parcelle, à la sécurité des accès sur la voie ou à un projet de construction en rideau
- Les annexes s'implanteront à 5 mètres minimum de l'alignement sur voie.
- La hauteur des clôtures (varie selon les retraits – voir article 11) adoptera les limites imposées au 11.6 en cohérence avec le retrait de la construction principale.
- Les éoliennes respecteront une distance d'implantation minimale de 10 mètres.

#### **6.2 - Règle en UVb**

**6.2.1** - Le nu des façades de toute construction, y compris les annexes, doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

**6.2.2** - Selon le schéma routier, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :

- RD 11 et RD 65 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie
- RD 178 : pour les activités : 50 mètres par rapport à l'axe de la voie  
pour l'habitat : 100 mètres par rapport à l'axe de la voie

Les éoliennes respecteront une distance d'implantation minimale de 10 mètres.

#### **6.3 - Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus**

**6.3.1** - Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes 6.1 et 6.2.1 sont admises dans les cas suivants :

Lorsque le projet concerne une opération d'ensemble de plus de 10 logements et sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

Lorsque le projet prévoit de respecter l'alignement dominant des constructions jouxtant la parcelle les accueillant afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction relevant de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée aux paragraphes 6.1 ou 6.2, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, dans un souci d'intégration environnementale.

Lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figure aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces présentes règles d'implantation, l'extension pourra être autorisée dans la continuité des limites d'emprises existantes sans nuire à la lecture de l'alignement dominant et sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Pour les parcelles d'angle ou celles situées entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 et 6.2 s'appliquent.

Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 5 mètres à la limite d'implantation sur voie en secteur UVa.

Dès lors qu'une façade de terrain en alignement d'au moins 10 mètres devient constructible en secteur UVa, la construction se réalisera en alignement de voie selon les règles établies au 6.1.

Dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respecte pas les règles d'implantations permises, la surélévation du bâtiment est possible en respectant strictement l'emprise du bâtiment.

Dans le cas de parcelles en drapeau, une continuité urbaine par un front bâti (ex : porche) doit être assurée. L'implantation de la construction se réalisera avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement en UVa.

**6.3.2** - Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.2.2 sont admises dans les cas suivants :

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Pour l'implantation des éoliennes, la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieur ou égal à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter la distance de sécurité précitée de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

## **6.4 – Cas particuliers des limites et ensemble arborés dans les orientations d'aménagement et de programmation**

Aucune construction ne pourra être édifiée dans un recul de 5 mètres comprenant les espaces arborés. Ce périmètre part de l'alignement de la voie.

## **6.5 - Constructions et installations à l'usage de service public ou d'intérêt collectif**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

## ARTICLE UV 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions (y compris les nouvelles annexes) et les extensions des constructions existantes comprises dans les orientations d'aménagement et de programmation devront respecter les prescriptions inscrites relatives à chacune d'elle, le règlement graphique ainsi que les dispositions générales s'y référant.

Dans les unités foncières concernée par une zone identifiée comme inconstructible ou dont la constructibilité est limitée dans le règlement graphique et dans l'orientation d'aménagement relatifs à la zone, les retraits prennent en compte les limites de zones identifiées

### 7.1 – Implantation en UVa

#### Dans la bande constructible principale de 20 mètres :

Les constructions s'implantent :

- sur au moins une limite séparative
- sur les autres limites séparatives :
  - soit en stricte limite.
  - soit en retrait de 3 mètres minimum.

#### Dans la bande constructible secondaire (au-delà de la bande constructible principale de 20 mètres):

Hauteur H1 de la construction		
<i>Hauteur égale ou inférieure à 3,20 mètres minimum</i>	<i>Hauteur supérieure à 3,20 mètres et inférieure à 5 mètres</i>	<i>Hauteur égale ou supérieure à 5 mètres</i>
Implantation sur la limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum	Retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative	Retrait de 5 mètres minimum de la limite séparative

### 7.2 – Implantation en UVb

#### • Limites latérales :

#### Dans la bande constructible principale de 25 mètres :

Les constructions s'implantent :

- Soit en stricte limite.
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

#### Dans la bande constructible secondaire (au-delà de la bande constructible principale de 25 mètres):

Hauteur H1 de la construction		
<i>Hauteur égale ou inférieure à 3,20 mètres</i>	<i>Hauteur supérieure à 3,20 mètres et inférieure à 5 mètres</i>	<i>Hauteur égale ou supérieure à 5 mètres</i>
Implantation sur la limite latérale ou en retrait de 3 mètres minimum	Retrait de 3 mètres minimum de la limite latérale	Retrait de 5 mètres minimum de la limite latérale

- **Limites de fond de parcelle :**

<b>Hauteur H1 de la construction</b>	
<b><i>Hauteur égale ou inférieure à 3,20 mètres</i></b>	<b><i>Hauteur supérieure à 3,20 mètres</i></b>
Implantation sur le fond de parcelle ou en retrait de 5 mètres minimum	Retrait de 5 mètres minimum du fond de parcelle

### **7.3 - Dispositions alternatives aux règles fixées**

Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes 7.1 et 7.2 sont admises dans les cas suivants :

Lorsque le projet concerne une opération d'ensemble de plus de 10 logements et sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

Il n'est pas imposé de règle d'implantation pour les piscines, sauf lorsque celle-ci est recouverte par une toiture translucide, dans ce cas elles devront respecter une distance minimale de 1,90 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Les serres de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Les éoliennes doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces présentes règles d'implantation, l'extension pourra être autorisée sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Les annexes d'une hauteur (H1) comprise entre 3,20 mètres et 3,50 mètres et d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> pourront s'implanter en limites séparatives latérales ou en limite de fond de parcelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites de zones UZ, 1AUZ et 2AUZ.

### **7.4 – Cas particuliers des limites et ensemble arborés dans les orientations d'aménagement et de programmation**

Aucune construction ne pourra être édifiée dans un recul de 5 mètres comprenant les espaces arborés. Ce périmètre part de la limite de la zone ou des limites séparatives supportant des arbres.

### **7.5 – Constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **UVa** : Non réglementé.
- **UVb** : La surface d'emprise au sol est fixée à 70% maximum pour toutes les constructions, annexes comprises.

L'article UV 2 expose les règles relatives à l'emprise au sol pour les annexes.

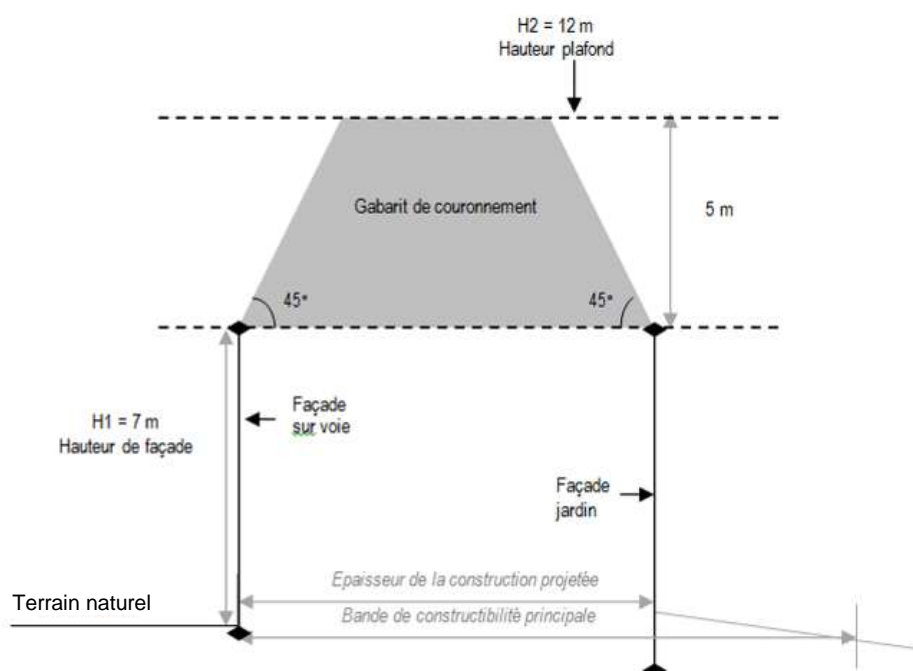
## ARTICLE UV 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond des constructions (H2).

Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée de la construction devra se situer à la côte minimum de +15 cm par rapport au niveau le plus bas du domaine public au droit de la construction.

### 10.1 - La hauteur

1. La hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 7 mètres.
2. La hauteur plafond (H2) est fixée à 12 mètres.



### 10.2 - Le couronnement

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

### 10.3 - Dispositions particulières aux règles fixées ci-dessus

Des adaptations mineures pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- aux bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 10.4 - Annexes

La hauteur plafond (H2) est fixée à 4,50 mètres.

## ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 12 mètres.

### 11.1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les annexes sont soumises aux mêmes obligations que les constructions principales selon le règlement régissant la zone.

### 11.2 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en UVa et UVb

#### 1. Constructions existantes : aménagement, restauration et extension en UVa

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones (cf. titre1, §1.2.) réglementent les travaux envisagés sur le bâti localisé et faisant l'objet de cette protection.

#### 2. Constructions existantes : aménagement, restauration et extension en UVb

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones (cf. titre1, §1.2.) réglementent les travaux envisagés sur le bâti localisé et faisant l'objet de cette protection.

### 11.3 - Constructions nouvelles, extensions, installations et aménagements en UVa

#### 1. Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des



spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Il ne sera pas employé des imitations de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux seront de teinte claire similaire aux habitations environnantes.

Les maçonneries s'harmoniseront avec les couleurs et les matériaux des maçonneries anciennes environnantes.

La couleur et les matériaux des vérandas devront être en harmonie avec la couleur et les matériaux de la construction principale.

Les annexes sont soumises aux mêmes obligations que les constructions principales.

## **2. Façades et pignons**

Les façades doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement et doivent s'intégrer par le choix des couleurs et des tons. Les matériaux de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits hormis pour les surfaces commerciales. Les matériaux seront de teinte claire similaire aux habitations avoisinantes.

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment la tôle ondulée, la tôle translucide) ou d'aspect brillant, sont interdits.

Les percements seront plus hauts que larges en façade sur rue, sauf pour les portes de garages, et être conçus pour conforter la composition générale des façades.

## **3. Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

Le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre village.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptées dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint, en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

### **a- Les toitures à pentes**

Les toitures du volume principal seront à pentes, les pentes étant en cohérence avec le matériau utilisé.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et notamment les constructions à proximité.

Les toitures seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région (les tuiles de tons mêlés ou de tons vieillis sont admises), soit d'ardoise. Les tuiles noires sont également admises.

Les toitures des vérandas pourront être de matériaux opaques de teinte claire ou translucide.

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) sont interdits.

Pour les annexes, des matériaux similaires à la construction principale par leur aspect, leur teinte et leur texture pourront être utilisés.

Les toitures monopentes seront autorisées pour les annexes.

## b-Les toitures terrasses

### Règles générales

Les toitures terrasse sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

1- en RDC uniquement

2- sur au maximum 1/3 de l'emprise au sol :

- du bâti existant lors d'une extension
- de la nouvelle construction

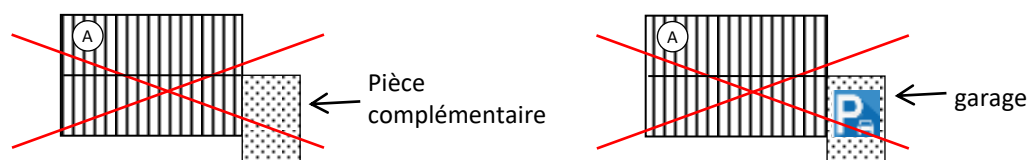
A noter : les toitures des vérandas ne sont pas considérées comme de la toiture terrasse

3- sous réserve d'une composition en volume et en élévation harmonieuse,

4- à la condition de fonctionner en volume(s) imbriqué(s) (sauf pour les carports - cf.6.2-), et non pas en simple juxtaposition, avec un volume principal obligatoirement couvert à 2 pentes.

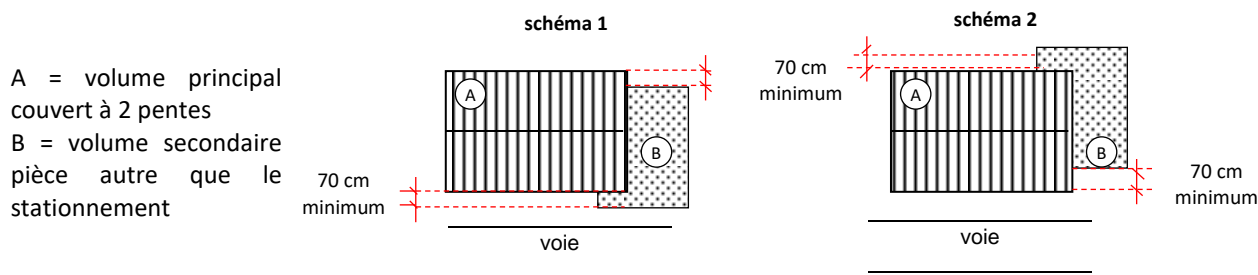
Dans le cas où une construction déjà existante ne possède pas de volume principal à deux pentes, cette règle s'applique dans les mêmes conditions.

Exemple de refus :



Dans l'hypothèse d'une imbrication d'un volume principal couvert à 2 pentes en rez-de-chaussée et d'un volume en toiture terrasse, l'acrotère sera obligatoirement à au moins 40 cm au-dessous de l'égout.

5- avec un décroché en plan minimum, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm (en avancée ou en retrait) – exemples : cf. schémas ci-dessous



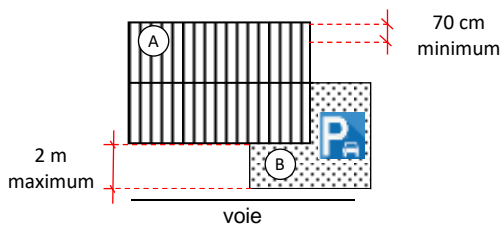
A = volume principal couvert à 2 pentes  
B = volume secondaire pièce autre que le stationnement

6- avec un décroché en plan maximum qui varie selon la nature de la construction projetée en toiture terrasse :

**6.1 Dans le cas d'une construction comportant uniquement un garage :**

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait)
- mais de 2 m maximum en avancé en façade avant - cf. schéma ci-dessous

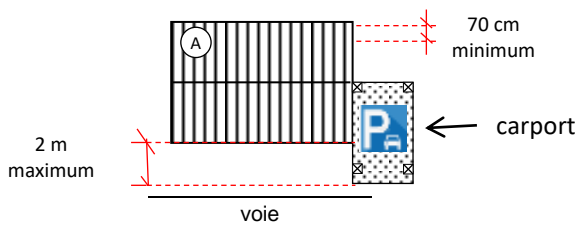
A = volume principal couvert à 2 pentes  
 B = volume secondaire : garage



**6.2 Dans le cas d'une construction comportant uniquement un carport :**

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait),
- mais de 2 m maximum en avancé en façade avant- cf. schéma ci-dessous

A = volume principal couvert à 2 pentes  
 B = volume secondaire : carport

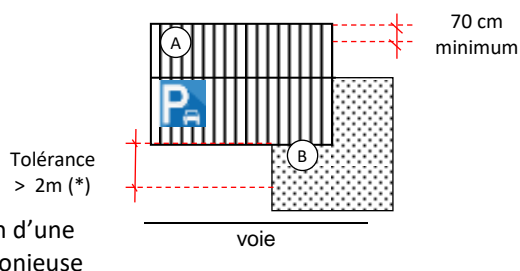


*Pour rappel :* le recours à la toiture terrasse est toléré, sans imbrication, par simple juxtaposition, lorsque celle-ci se limite à la couverture du carport.

**6.3 Dans le cas d'une construction comportant une pièce complémentaire avec ou sans association avec un garage ou un carport :**

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait) - cf. schémas 1 et 2
- ce décroché peut être plus important que 2 m en avancée, sous condition d'une composition urbaine et architecturale harmonieuse (façade qualitative) – cf. schéma ci-dessous

A = volume principal couvert à 2 pentes  
 B = volume secondaire pièce complémentaire avec ou sans garage ou carport



(\*) : sous condition d'une composition harmonieuse

**Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus**

Les projets en toiture terrasse intégrale (y compris en étage) sont autorisés par exception et aux conditions suivantes :

- Pour les équipements publics, sans autre condition,
- Lorsque la construction principale existante est déjà en totalité en toiture terrasse, sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative,
- Pour les autres constructions, sous condition :
  - D'une intégration urbaine et paysagère qualitative,
  - D'une cohérence et d'une qualité architecturale certaines,

Et pour les logements, dans le cadre d'une opération d'ensemble de 5 logements minimum.

#### Annexes :

Les annexes en toiture terrasses sont interdites.

Toutefois les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> sont autorisés en toiture terrasse.

Dans le cas de l'extension d'une annexe en toiture terrasse, celle-ci pourra être réalisée en toiture terrasse dans la limite de l'emprise au sol autorisée dans la zone

### **11.4 - Constructions nouvelles, extension, installation et aménagement en UVb**

#### **1. Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie et s'ils sont en harmonie avec l'environnement du quartier et plus particulièrement les constructions les plus proches.

Il ne sera pas employé des imitations de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Les matériaux seront de teinte claire similaire aux habitations environnantes.

Les maçonneries s'harmoniseront avec les couleurs et les matériaux des maçonneries anciennes environnantes.

La couleur et les matériaux des vérandas devront être en harmonie avec la couleur et les matériaux de la construction principale.

#### **2. Le couronnement**

Les matériaux de toitures doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint, en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

##### **a- Les toitures à pentes**

Les toitures du volume principal seront à plusieurs pentes.

Pour les toitures à 2 pentes, le faitage sera parallèle au plus grand côté de la construction.

Les toitures monopente sont autorisées pour les volumes secondaires (cf. définition Titre-chapitre1) sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...).

Les toitures seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région (les tuiles de tons mêlés ou de tons vieillis sont admises), soit d'ardoise. Les tuiles noires sont également admises.

Le zinc pourra être autorisé dans le cas de projets particuliers portant sur des projets significatifs et intégrés à leur environnement.

Les toitures des vérandas pourront être de matériaux opaque de teinte claire ou translucide.

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc.) sont interdits.

Pour les annexes, des matériaux similaires à la construction principale par leur aspect, leur teinte et leur texture pourront être utilisés.

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes.

### b- Les toitures terrasses

#### Règles générales

Les toitures terrasse sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

1- en RDC uniquement

2- sur au maximum 1/3 de l'emprise au sol :

- du bâti existant lors d'une extension
- de la nouvelle construction

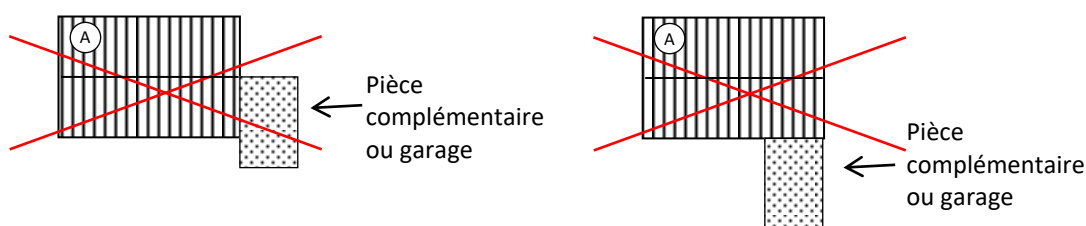
*A noter* : les toitures des vérandas ne sont pas considérées comme de la toiture terrasse

3- sous réserve d'une composition en volume et en élévation harmonieuse,

4- à la condition de fonctionner en volume(s) imbriqué(s) (sauf pour les carports - cf.6.2-), et non pas en simple juxtaposition, avec un volume principal obligatoirement couvert à 2 pentes.

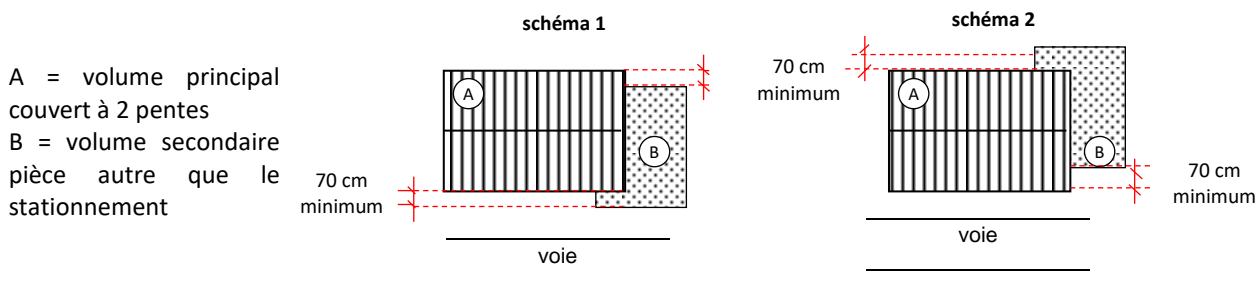
Dans le cas où une construction déjà existante ne possède pas de volume principal à deux pentes, cette règle s'applique dans les mêmes conditions.

Exemple de refus :



Dans l'hypothèse d'une imbrication d'un volume principal couvert à 2 pentes en rez-de-chaussée et d'un volume en toiture terrasse, l'acrotère sera obligatoirement à au moins 40 cm au-dessous de l'égout.

5- avec un décroché en plan minimum, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm (en avancée ou en retrait) – exemples : cf. schémas ci-dessous

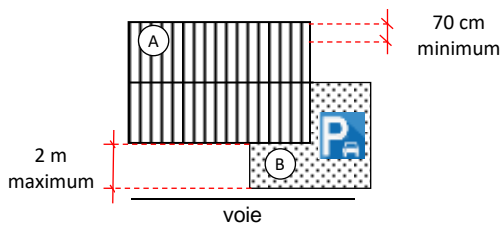


6- avec un décroché en plan maximum qui varie selon la nature de la construction projetée en toiture terrasse :

**6.1 Dans le cas d'une construction comportant uniquement un garage :**

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait)
- mais de 2 m maximum en avancé en façade avant - cf. schéma ci-dessous

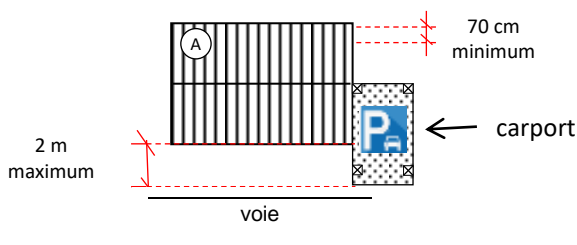
A = volume principal couvert à 2 pentes  
 B = volume secondaire : garage



**6.2 Dans le cas d'une construction comportant uniquement un carport :**

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait),
- mais de 2 m maximum en avancé en façade avant- cf. schéma ci-dessous

A = volume principal couvert à 2 pentes  
 B = volume secondaire : carport

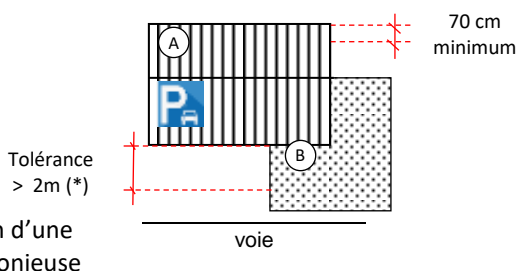


*Pour rappel :* le recours à la toiture terrasse est toléré, sans imbrication, par simple juxtaposition, lorsque celle-ci se limite à la couverture du carport.

**6.3 Dans le cas d'une construction comportant une pièce complémentaire avec ou sans association avec un garage ou un carport :**

- avec un décroché en plan, par rapport au nu des façades du volume couvert à 2 pentes, de 70 cm minimum (en avancée ou en retrait) - cf. schémas 1 et 2
- ce décroché peut être plus important que 2 m en avancée, sous condition d'une composition urbaine et architecturale harmonieuse (façade qualitative) – cf. schéma ci-dessous

A = volume principal couvert à 2 pentes  
 B = volume secondaire pièce complémentaire avec ou sans garage ou carport



(\*) : sous condition d'une composition harmonieuse

**Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus**

Les projets en toiture terrasse intégrale (y compris en étage) sont autorisés par exception et aux conditions suivantes :

- Pour les équipements publics, sans autre condition,
- Lorsque la construction principale existante est déjà en totalité en toiture terrasse, sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative,

- Pour les autres constructions, sous condition :
    - D'une intégration urbaine et paysagère qualitative,
    - D'une cohérence et d'une qualité architecturale certaines,
- Et pour les logements, dans le cadre d'une opération d'ensemble de 5 logements minimum.

Pour les constructions à usage de services ou d'activités admises en zone UVb :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures, sauf celles réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région, seront masquées par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment.

#### Annexes :

Les annexes en toiture terrasses sont interdites.

Toutefois les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> sont autorisés en toiture terrasse.

Dans le cas de l'extension d'une annexe en toiture terrasse, celle-ci pourra être réalisée en toiture terrasse dans la limite de l'emprise au sol autorisée dans la zone

### **11.5 - Emprises et volumétrie des clôtures en UVa et UVb**

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

#### **1. Clôtures nouvelles édifiées à l'alignement**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur en pierre ou maçonné.
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille, de lisses ou d'un grillage. Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein doit être comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre.  
Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive mais la hauteur de l'ensemble ne peut excéder les limites indiquées ci-dessus.
- de 1,40 mètre lorsqu'elle est constituée d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage

En outre :

- les murs, murets, piliers, en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire.
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue.
- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints des deux côtés.
- les lisses doivent être ajourées autant de vide que de plein.
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.

#### **2. Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures situées dans la marge de retrait imposée à l'article 6 ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,40 mètre.

Celles situées au-delà de la marge de retrait ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés.

### 3. Dispositions alternatives

Pour les parcelles d'angle ou celles situées entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics, ...), les clôtures pourront respecter l'article 11.5.2 « clôtures en limites séparatives » lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle et sous réserve de ne pas dégrader les conditions de visibilité.

### 11.6 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (*constructions existantes et nouvelles*)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

En cas de changement d'occupation, la façade sera recomposée en fonction de son nouvel usage.

### 11.7- Dispositions diverses

#### 1. Capteurs d'énergie solaire

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

Ils doivent notamment être implantés dans le plan de la toiture, sans saillie. Le débord maximal des ouvrages par rapport au plan de la toiture sera de 10 cm.

Les capteurs d'énergie solaire qui ne peuvent être implantés dans le plan de la toiture pourront être posés sur des dispositifs techniques uniquement installés sur des toitures terrasses.

#### 2. Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Ex : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade.

Les pompes à chaleur ou tout autre équipement source de bruit seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 1 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

#### 3. Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.



## 11.8 - Opérations d'ensemble de plus de 10 logements

Les dispositions des articles 11.3, 11.4 et 11.5 précédents ne s'appliquent pas lorsque le projet concerne une opération d'ensemble de plus de 10 logements et sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère.

## 11.9. - Constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions 11.1 à 11.9 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif

## ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

Construction	Dispositions
Constructions à usage d'habitation	2 places par logement dont à minima une place non close (aérienne ou abritée, mais non fermée) Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, une place visiteur par logement devra être prévue <del>sur le terrain d'assiette du projet</del> à l'échelle de l'opération. Pour les collectifs : Un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé. Il sera exigé 1 emplacement minimum par logement avec une surface minimum du local de 5 m <sup>2</sup> .
Logements sociaux	1 place par logement

Le nombre de place de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

## ARTICLE UV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les zones identifiées dans les orientations d'aménagement comme étant des espaces verts, des jardins, des rives ou des ensembles arborés, les plantations seront maintenues ou remplacées au même endroit.

En UVb, 30% de la parcelle d'implantation d'une construction, sera aménagée en espace libre. 75% de cette surface sera en espace vert pleine terre.

En UVa et UVb, les arbres existants seront maintenus. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée. Les arbres supprimés seront remplacés par des arbres équivalents à raison d'un pour un.

En UVa et UVb, les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

En UVa et UVb, les aires de stationnement devront être compensées par la plantation sur la parcelle d'au moins un arbre par 50 m<sup>2</sup> de surface utilisée.

## ARTICLE UV 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **ZONE UZ**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

## CARACTERE DE LA ZONE UZ

---

La zone UZ est une zone déjà urbanisée réservée aux activités sur lesquelles peuvent s'implanter les constructions à usage industriel, artisanal, de services et de bureaux.

Elle comprend :

- la zone UZn qui correspond à la Zone Artisanale de la Nivardière.
- la zone UZv qui correspond au Parc d'Activités de Viais, qui permet également l'implantation de constructions à usage commercial, d'hôtellerie et de restauration.

## ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UZ 2 et notamment les constructions à usage d'habitation, de logement de fonction, et les constructions à usage agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UZ 2.
4. Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article UZ 2.
5. Les carrières.
6. Le stationnement de caravanes ou habitat léger de loisirs autres que ceux produits sur place quel que soit la durée.
7. Les terrains de caravanes et de camping.
8. Les parcs résidentiels de loisirs.
9. Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets, les dépôts de carcasses de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone.
10. Les éoliennes de plus de 20 mètres sont interdites.
11. Le changement de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul des routes départementales.

## ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UZ 1.**

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

1. En zone UZv, les constructions à usage commercial dès lors que la surface de vente n'excède pas 1000 m<sup>2</sup>, ainsi que les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration,
2. Les constructions à usage de gardiennage dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher dès lors qu'elles sont intégrées dans la construction,
3. Les constructions et équipements publics, collectifs et d'intérêt général, nécessaires aux activités admises dans la zone et aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les établissements ou installations classées pour la protection de l'environnement soumis à déclaration et/ou soumis à autorisation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les

rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

5. Les aires de stationnement ouvertes au public.
6. Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou liés à un projet routier, et si la topographie l'exige.
7. Les cabanes de chantier limitées à la durée de construction du bâtiment ne pouvant excéder 12 mois.

## **ARTICLE UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des accès carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

- Largeur minimale de chaussée :
  - 5 mètres pour les voies à double sens de circulation,
  - 3,50 mètres pour les voies à sens unique.
- Largeur minimale de plate-forme :
  - 5 mètres selon les fonctions de desserte et de réseaux.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.

### **3.2 - Accès**

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de collecte des ordures ménagères.

Les accès seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A cet effet, ces accès devront être prévus en retrait par rapport au domaine public.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant. Le projet peut être refusé ou subordonné au respect des prescriptions spéciales ou à la réalisation d'équipements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.

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

### **3.3 – Conditions particulières concernant l'accès sur les routes départementales**

Est interdit tout accès :

- direct en dehors des aménagements de la zone
- par la RD 65, 178 (déviation de Viais).

## **ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

### **4.2 - Assainissement**

#### **1. Eaux usées domestiques**

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, quand celui-ci est existant, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement s'effectuera soit gravitairement soit par relèvement.

Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement, devra être équipée d'une installation de relèvement à la charge du constructeur.

En UZn, en cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2. Eaux résiduaires industrielles et artisanales**

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le cas échéant, le rejet de ces eaux résiduaires peut être subordonné à un traitement préalable.

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

### **4.3 – Eaux pluviales**

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1 et 2 du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

### **4.4 - Collecte des déchets**

Un emplacement spécifique pour le stockage des containers à ordures ménagères ou d'activités devra être prévu dans le volume de la construction ou sur le terrain de la construction concernée. Son traitement permettra un usage fonctionnel et une bonne insertion dans son environnement.

## **ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

### **6.1 - Construction, autre que celle destinée au stockage**

L'implantation des constructions se fera à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en retrait minimal de 3 mètres y compris pour la rue des Sables (ex-RD 178).

## **6.2 - Construction destinée au stockage**

L'implantation des constructions se fera en retrait minimal de 3 mètres

## **6.3 - Implantation par rapport à certains axes**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimal de :

- RD 178 : 50 mètres par rapport à l'axe de la voie et 20 mètres de l'emprise des diffuseurs (bretelles d'accès ou de sortie)
- RD 65 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

Pour les constructions édifiées en bordure de la rue de la Communauté, côté RD 178, tout ou partie de la façade devra être implantée dans une bande de 5 mètres définie par des parallèles à l'axe de la RD 178 (future 2 x 2 voies) à 50 mètres.

## **6.4 - Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus :**

**6.4.1** - Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes 6.1 et 6.2 sont admises dans les conditions suivantes :

Pour les parcelles d'angle ou celles situées entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1, 6.2 et 6.3 s'appliquent.

**6.4.2** - Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.3 sont admises dans les conditions suivantes :

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

## **6.5 - Implantation des installations**

Les éoliennes s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mètres, à condition que l'ensemble de l'installation (pales comprises) ne surplombe pas les voies et espaces publics. Les autres installations sont soumises aux mêmes règles que les constructions.

Hors agglomération, l'implantation des éoliennes doit respecter une distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe de son mât qui doit être supérieure ou égale à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter la distance de sécurité précitée de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

## **6.6 - Constructions et installations d'intérêt général ou public**

Hors agglomération, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Les règles de l'article 6 ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt général et aux équipements publics.

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

### **7.1 - Implantation par rapport aux limites latérales**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite latérale à l'autre si cette implantation garantit l'accès par l'arrière des véhicules et personnels de secours.
- soit sur l'une des limites latérales en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6 mètres.
- soit à une distance des limites latérales en respectant une marge minimale de 6 mètres.

### **7.2 - Implantation par rapport aux limites de fond de parcelles**

Les constructions, dont la hauteur plafond (2) est supérieure à 4,50 mètres, doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

Les constructions, dont la hauteur plafond (2) est inférieure à 4,50 mètres, s'implanteront à une distance au moins égale à 4 mètres.

### **7.3 - Implantation par rapport aux habitations riveraines**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 12 mètres par rapport aux autres limites des parcelles riveraines occupées par une habitation.

Cette distance pourra être réduite à 6 mètres en cas d'activités tertiaires.

### **7.4 - Constructions et installations d'intérêt général ou public**

Les règles de l'article 7 ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt général et aux équipements publics.

### **7.5 - Eoliennes**

Les éoliennes doivent s'implanter à 10 mètres des limites séparatives, excepté lorsqu'elles jouxtent une parcelle occupée par une habitation, dans ce cas, elles s'implanteront à une distance des limites séparatives égale à leur hauteur avec un minimum de 10 mètres.

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

Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifiés à une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

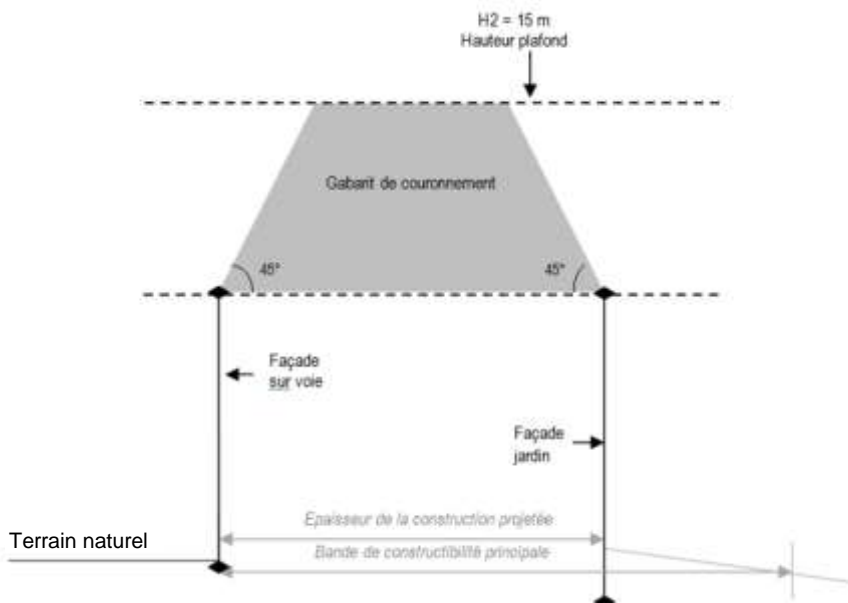
## **Article UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée de la construction devra se situer à la côte minimum de +15 cm par rapport au niveau le plus bas du domaine public au droit de la construction.

### **10.1 – en zone UZv**

La hauteur plafond (H2) est fixée à 15 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être ponctuellement admise pour un élément particulier de la composition architecturale.

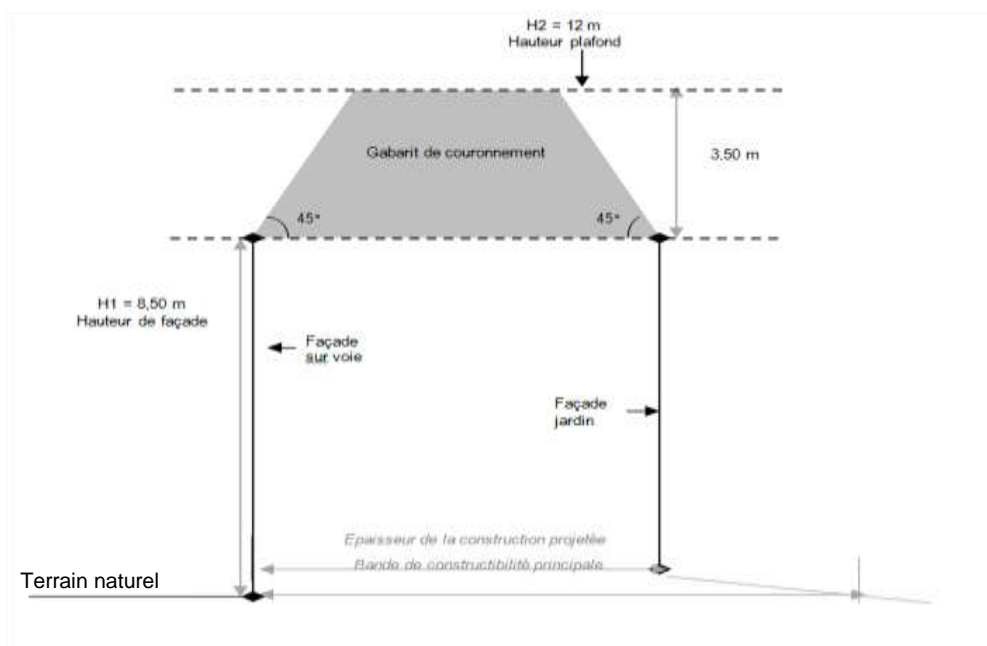


Des adaptations mineures pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

## 10.2 - Zone UZn

Pour toutes les constructions :

- La hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 8,50 mètres.
- La hauteur plafond (H2) est limitée à 12 mètres (les bandeaux étant compris dans cette hauteur)



Des adaptations mineures pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

Une hauteur supérieure pourra être ponctuellement admise pour un élément particulier de la composition architecturale.



# ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## 11.1 – Aspect extérieur

Leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites », ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « la situation des constructions, leur architecture, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les bardages métalliques devront être laqués. L'emploi de tôles ondulées est interdit.

Les couleurs vives seront autorisées uniquement sur des petites surfaces et sur les menuiseries.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions d'activités économiques du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 10 mètres.

Toute extension sera en cohérence avec le bâtiment existant.

### 1. Toitures

Les couvertures, sauf celles réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région, seront masquées par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment.

Seront exclus de cette règle les constructions présentant un intérêt architectural ou de qualité.

### 2. Coffrets

Les coffrets en bordure des voies devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

### 3. Panneaux - enseignes – totems

Les panneaux, les enseignes, les totems devront être parfaitement intégrés, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

Les panneaux, les enseignes, les totems ne devront pas dépasser la hauteur du bâtiment.

Les enseignes clignotantes sont interdites.

## 11.2- Clôtures

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

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres et être constituée de la façon suivante :

- La hauteur des clôtures doit être limitée à 2 mètres maximum de grillage.
- La hauteur de clôtures doit être limitée à 1 mètre de partie minérale pleine surmontée de 1 mètre de grillage.

Selon la configuration de la parcelle la hauteur totale des clôtures pourra être limitée à 1 mètre au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

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

### **11.3 - Capteurs d'énergie solaire**

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

Ils doivent notamment être implantés dans le plan de la toiture, sans saillie. Le débord maximal des ouvrages par rapport au plan de la toiture sera de 0,10 mètre.

### **11.4. - Constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions 11.1 à 11.3 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Une place de stationnement est réservée aux personnes handicapées par tranche de 50 places de stationnement.

Le nombre de place de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

## **ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Généralités**

L'ensemble des aménagements extérieurs doit faire l'objet d'une recherche qualitative ayant pour but :

- La mise en valeur du bâti.
- L'intégration de chaque projet dans l'environnement de la zone.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager précisant les zones plantées ou engazonnées, les essences envisagées et leur densité.

### **13.2 - Plantations pour citernes et aires de stockage**

Les citernes de gaz ou de mazout, les aires de dépôts et de stockage doivent être placés dans des lieux peu visibles de la voie publique :

- Soit masquées par un rideau de verdure à feuille persistante.
- Soit masquées par une structure construite.

### **13.3 - Respect des plantations existantes**

Dans la mesure du possible, les arbres existants sur les parcelles devront être conservés.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

## **ARTICLE UZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **ZONE 1AU**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE 1AU

---

La zone 1AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation d'habitat et d'activités commerciales de proximité avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Ainsi, pour chaque zone, les opérations devront s'intégrer dans un projet global intégrant l'ensemble du périmètre de la zone AU et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables à la zone 1AU portée au plan sont proches de celles de la zone urbaine :

- UAb pour la zone 1AUAb
- UB pour la zone 1AUB
- UVa pour la zone 1AUVa
- UVb pour la zone 1AUVb.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

1. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
2. Pour chaque zone, une opération d'ensemble est exigée (dont la réalisation pourra être phasée).
3. Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
4. Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone, soit habitat et commerces de proximité, sous réserve cumulativement de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches).
5. L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.

## **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur un chemin, une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. Toutefois, l'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

### **4.2. – Assainissement**

Toute construction (y compris en cas de restauration, rénovation et changement de destination) ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1 et 4 du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

### **4.4 – Réseaux divers :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

### **4.5 – Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

Dans le cadre d'opération collective, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le règlement ne s'oppose pas à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa, sous réserve d'une cohérence urbaine et architecturale et d'une compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Le règlement ne s'oppose pas à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa, sous réserve d'une cohérence urbaine et architecturale et d'une compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- pour la zone 1AUAb : voir articles 2 et 9 de la zone UAb
- pour la zone 1AUB : voir articles 2 et 9 de la zone UB
- pour la zone 1AUVa : voir articles 2 et 9 de la zone UVa
- pour la zone 1AUVb : voir articles 2 et 9 de la zone UVb

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- pour la zone 1AUAb : voir article 10 de la zone UAb
- pour la zone 1AUB : voir article 10 de la zone UB
- pour la zone 1AUVa : voir article 10 de la zone UVa  
pour les collectifs en 1AUVa : voir article 10 de la zone UVa relatifs aux collectifs
- pour la zone 1AUVb : voir article 10 de la zone UVb

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions générales**

Pour les dispositions générales, il sera fait référence :

- pour la zone 1AUAb : voir article 11.1 de la zone UAb
- pour la zone 1AUB : voir article 11.1 de la zone UB
- pour la zone 1AUVa : voir article 11.1 de la zone UVa
- pour la zone 1AUVb : voir article 11.1 de la zone UVb

## 11.2 - Clôtures

- pour la zone 1AUAb : voir article 11 de la zone UAb
- pour la zone 1AUB : voir article 11 de la zone UB
- pour la zone 1AUVa : voir article 11 de la zone UVa
- pour la zone 1AUVb : voir article 11 de la zone UVb

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les portails doivent être conçus, tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

## 11.3 - Dispositions diverses

### 1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 0,50 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Ex : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade.

Les pompes à chaleur ou tout autre équipement source de bruit seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

### 2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## 11.4. - Constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions des articles 11.1 à 11.3 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

- pour la zone 1AUAb : voir article 12 de la zone UAb
- pour la zone 1AUB : voir article 12 de la zone UB
- pour la zone 1AUVa : voir article 12 de la zone UVa
- pour la zone 1AUVb : voir article 12 de la zone UVb

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des arbres équivalents. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les arbres qui les composent.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

## **ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé



# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **ZONE 1AUZA**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZa

## CARACTERE DE LA ZONE 1AUZa

---

C'est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir toutes les activités économiques, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des bureaux et des commerces.

Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

## ARTICLE 1AUZa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, de commerces, à l'exception des débits de boisson et de restaurants, et de bureaux non liés à une activité industrielle présente.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone.

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

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

- Les constructions à usage de gardiennage dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors qu'elles sont directement liées aux activités implantées dans la zone.
- L'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes édifiées avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ayant une destination interdite à l'article 1 dans la limite d'un plafond de surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> pour les bâtiments à vocation d'habitation.
- Dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport de Nantes Atlantique, les dispositions prévues à l'article L. 147-3 du code de l'urbanisme s'appliquent différemment selon les zones (A, B, C et D) délimitées par le P.E.B figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, auxquelles il convient de se reporter.
- Dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
- Dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L. 111-3 du code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

## ARTICLE 1AUZA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 -Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Etre adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ; assurer la sécurité des usagers de cette voie.
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

#### **1 - Règle générale**

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet.

#### **2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE 1AUza 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

#### **Eaux résiduaires industrielles et artisanales**

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le cas échéant, le rejet de ces eaux résiduaires peut être subordonné à un traitement préalable.

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

### **4.3 – Eaux pluviales**

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1 et 4 du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

### **4.4 - Réseaux divers**

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

### **4.5 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

## **ARTICLE 1AUZa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

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

En application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

### **6.1 - Règle générale**

L'implantation des constructions doit respecter un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

### **6.2 - Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus**

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

## **ARTICLE 1AUZa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

En application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

### **7.1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 1 mètre.

Toutefois l'implantation sur l'une des deux limites séparatives latérales est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée est réalisé.

### **7.2 - Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus**

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- Lorsque le projet jouxte une zone d'habitation pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité.
- Lorsque le projet jouxte un cheminement piéton ou deux-roues pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité.

## **ARTICLE 1AUZa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUZa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE 1AUZa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

## **ARTICLE 1 AUZa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 - Dispositions générales**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction et à leur environnement. Les matériaux médiocres sont interdits.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'intégrer une aire de stockage ou de dépôts, une hauteur adaptée est admise.

### **11.2 - Enseignes**

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

### **11.3 - Dispositions diverses**

#### **1 - Antennes et éléments techniques**

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Ex : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade.

Les pompes à chaleur ou tout autre équipement source de bruit seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

#### **2 - Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

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

Le stationnement devra correspondre au plan d'aménagement et au plan de composition de la zone.

## **ARTICLE 1 AUZa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

En outre, les espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions,
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

### **13.2 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement devront être compensées par la plantation sur la parcelle d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places créées.

### **13.3 - Dispositions particulières**

#### **1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

#### **2 - les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1AUZa 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **ZONE 2AU**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

## **CARACTERE DE LA ZONE 2AU :**

---

La zone 2AU est une zone naturelle dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elle est donc momentanément inconstructible et conserve en attendant sa vocation rurale et/ou agricole.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2AU 2 suivant.

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

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

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
2. Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
3. Les extensions limitées des habitations existantes, avec une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>.
4. Dans les zones humides :
  - Aucune construction et aucun remblaiement ne sera autorisé dans un minimum de 10 mètres par rapport aux cours d'eau dans toutes les zones.
  - Sont interdits les constructions, les remblais et déblais, les drainages ou autres ayant pour conséquence la suppression ou la dégradation de la zone humide ou du cours d'eau. Sont permis les travaux relatifs à la sécurité des personnes, les actions d'entretien et de réhabilitation.
  - Pour tout projet touchant à une zone humide, la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques est applicable, même si la zone humide concernée n'est pas inventoriée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1<sup>er</sup> octobre 2009.

## **ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 178 et 937.

La création d'accès est autorisée sur la RD 76, sous réserve de conditions de sécurité routière satisfaisantes.

## **ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non réglementé.



## **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **6.1- Règles générales**

**6.1.1** - Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres.

**6.1.2** - Selon le schéma routier, en dehors des secteurs situés en agglomération, les extensions des constructions devront respecter une marge de recul minimale de :

- RD 76 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

### **6.2- Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus**

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.1.2 sont admises dans les cas suivants :

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Pour l'implantation des éoliennes, la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieur ou égal à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter la distance de sécurité précitée de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres.

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'article 2AU 2 expose les règles relatives à l'emprise au sol.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

## **ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **ZONE 2AUZ**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUz

## **CARACTERE DE LA ZONE 2AUz :**

---

La zone 2AUz, à vocation économique, est une zone naturelle dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elle est donc momentanément inconstructible et conserve en attendant sa vocation rurale et/ou agricole.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

## **ARTICLE 2AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2AUz 2 suivant.

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

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

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- Les extensions limitées des habitations existantes, avec une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 2AUz 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUz 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes doivent un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions suivantes :

- RD 937 : 35 mètres,
- RD 178 : 50 mètres.

## **ARTICLE 2AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres.

## **ARTICLE 2AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'article 2AUz 2 expose les règles relatives à l'emprise au sol.

## **ARTICLE 2AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUz 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUz 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

#### **ZONE A**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE A

---

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou tenant lieu d'activités annexes à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages et de respecter les inter-distances issues des réglementations sanitaires existante, du périmètre de réciprocité de 100 mètres recommandé par la Charte Agricole et de l'espace-tampon entre les chais (ou bâtiments assimilés) et les habitations recommandé par la Charte viticole :

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (art. L. 311-1 du code rural) telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité,... et localisées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitations concernés,
2. La construction à usage d'habitation ainsi que son extension :
  - sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante en fonctionnement et de son importance ;
  - qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 mètres à compter des bâtiments de son exploitation concerné. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise. La possibilité de s'implanter en continuité d'un ensemble bâti existant est admise.
  - En plus du logement d'habitation, la construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :
    - 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.
    - Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.
3. Les piscines sont autorisées si elles sont liées à une construction d'habitation principale située dans la même zone. Leur surface couverte est limitée à 75 m<sup>2</sup>.
4. Les bâtiments d'exploitation sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole.
5. Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition :
  - de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 mètres),

- d'être lié et nécessaire à l'activité agricole notamment dans le cadre d'une diversification de l'activité (hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping)...),
- que le bâtiment ne soit pas implanté dans les marges de recul s'appliquant aux routes départementales.

Dans ce cadre, les extensions limitées (30 % maximum de l'emprise au sol initiale) sont admises sous réserve de préserver le caractère architectural originel,

Dans le cas de cave viticole, le changement de destination n'est autorisé qu'à la condition qu'elle ne constitue pas la dernière construction principale d'un ensemble bâti en rive d'un espace agricole classé au titre de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité.

6. La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites ou démolies, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessite. Les constructions à usage d'habitation ayant un intérêt patrimonial ou architectural devront être reconstruite à l'identique.

7. Les installations, équipements et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.

8. Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone sous réserve que les remblais ne soient pas constitués de dépôt de matériaux de démolition ou de déchets ou de tout autre matériau de quelque nature qu'ils soient (ferraille, déchets, véhicules...).

9. Les pergolas sont limitées à 25 m<sup>2</sup> par unité foncière

10. En ce qui concerne les annexes de la construction principale d'habitation :

- La surface couverte des piscines est limitée à 75 m<sup>2</sup>.
- La surface des serres est limitée à 10 m<sup>2</sup>.
- Des matériaux translucides pourront être utilisés pour les serres et les couvertures des piscines.

## **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 - Voirie**

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir sur la même unité foncière quel que soit la zone.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3 mètres de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### **3.2 – Conditions d'accès aux voies**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à un chemin, une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (d'une largeur minimale de 3 mètres). Cet accès peut se faire peu importe la zone qu'il dessert dès lors qu'il est sur la même unité foncière.

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



### **3.3 – Conditions particulières concernant l'accès sur les routes départementales**

Toute création d'accès est interdite, hors agglomération, sur les RD 178, 937,11 et 65 – section nord du bourg.

La création d'accès est autorisée sur la RD 76 et la RD 65 – section sud du bourg, sous réserve de conditions de sécurité routière satisfaisantes.

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

Les réseaux doivent être adaptés aux opérations qu'ils doivent desservir sur la même unité foncière quel que soit la zone.

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

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. Toutefois, l'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur à la charge et sous la responsabilité du demandeur.

### **4.2. - Assainissement**

Toute construction (y compris en cas de restauration, rénovation et changement de destination) ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits, à la charge du pétitionnaire. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

### **4.4 – Réseaux divers**

L'utilisation ou la production d'énergies renouvelables, économes et non polluantes à destination des constructions existantes sur l'unité foncière est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les capteurs d'énergie solaire sont interdits au sol ou arrimés au sol.

### **4.5 – Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

## **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

### **6.1- Règles générales**

**6.1.1** - Les constructions pourront respecter l'alignement dominant des constructions jouxtant la parcelle les accueillant afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies ou emprises publiques.

**6.1.2** - Selon le schéma routier, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :

- RD 11, RD 65 et RD 76 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie
- RD 937 : 35 mètres par rapport à l'axe de la voie
- RD 178 : pour les activités : 50 mètres par rapport à l'axe de la voie  
pour l'habitat : 100 mètres par rapport à l'axe de la voie

### **6.2- Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus**

**6.2.1** - Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.1.1 sont admises dans les cas suivants :

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de retrait envisagées au paragraphe 6.1.1, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées (par exemple : installations techniques rendues obligatoires).

Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 5 mètres à la limite d'implantation sur voie.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

**6.2.2** - Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.1.2 sont admises dans les cas suivants :

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Pour l'implantation des éoliennes, la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieur ou égal à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter la distance de sécurité précitée de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent :

- Soit en stricte limite
- Soit en retrait de 3 mètres minimum

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

Les piscines dont la couverture est translucide devront respecter une distance minimale de 1,90 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

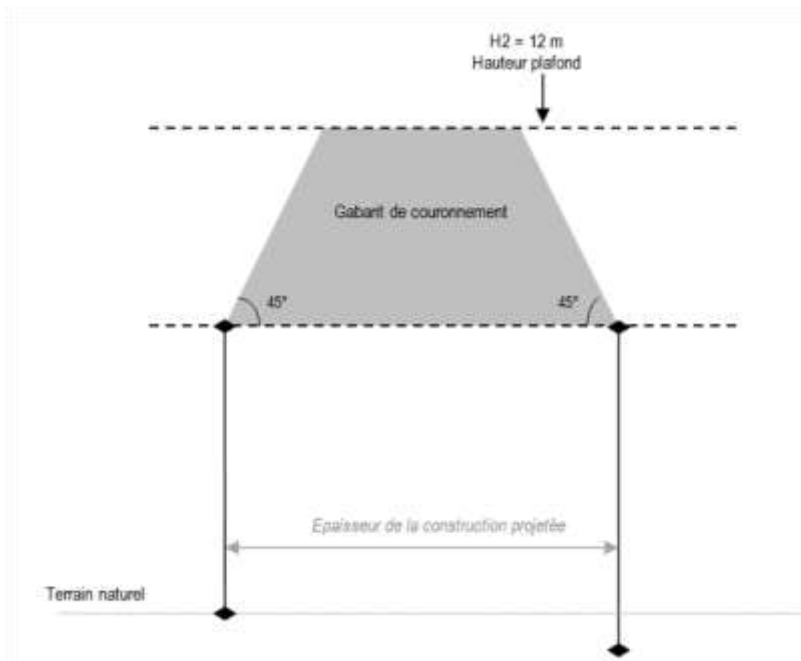
L'article A 2 expose les règles relatives à l'emprise au sol.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 – Pour les bâtiments d'habitation

La hauteur plafond des constructions (H2) est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 4,50 mètres au point le plus haut (H2).



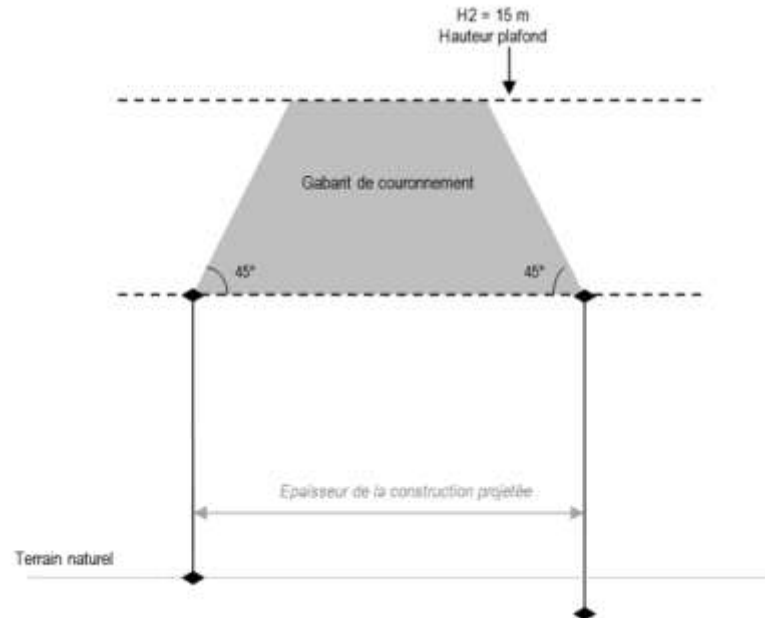
Des adaptations mineures pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée de la construction devra se situer à la côte minimum de +15 cm par rapport au niveau le plus bas du domaine public au droit de la construction.

## 10.2 – Pour les bâtiments d'exploitation

La hauteur plafond des constructions (H2) est fixée à 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.



## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 - Dispositions générales pour les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation

Ainsi qu'il est prévu à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site. Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

### 11.2 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1, §1.2.) réglementent les travaux envisagés sur le bâti localisé et faisant l'objet de cette protection.

## **11.3 - Constructions nouvelles à usage d'habitation, extensions, installations et aménagements des constructions à usage d'habitation**

### **1. Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie et s'ils sont en harmonie avec l'environnement du quartier et plus particulièrement les constructions les plus proches.

Il ne sera pas employé des imitations de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Les matériaux seront de teinte claire similaire aux habitations environnantes.

Les maçonneries s'harmoniseront avec les couleurs et les matériaux des maçonneries anciennes environnantes.

Les matériaux et la couleur des pergolas devront être en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

### **2. Le couronnement**

Pour les toitures à 2 pentes, le faitage sera parallèle au plus grand côté de la construction.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes.

Les toitures à pentes seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région (les tuiles de tons mêlés ou de tons vieillis sont admises), soit d'ardoise ou, à défaut, de matériaux similaire par leur aspect, leur teinte et leur texture. Les tuiles noires sont également admises. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive ou voyante, blancs, ou d'aspect brillant sont interdits.

Le zinc pourra être autorisé dans le cas de projets particuliers portant sur des projets significatifs et intégrés à leur environnement.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint, en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Les toitures des vérandas pourront être de matériaux opaque de teinte claire ou translucide.

## **11.4 – Emprise et volumétrie des clôtures**

### **1. Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions à usage d'habitation**

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

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur en pierre ou maçonné.
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille, de lisses ou d'un grillage et/ou doublé d'une haie. Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein doit être comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre.

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

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

En outre :

- les murs, murets, piliers, en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire.
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue.
- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints des deux côtés.
- les lisses doivent être ajourées autant de vide que de plein.
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.

## **2. Clôtures nouvelles en limites séparatives pour les constructions à usage d'habitation**

Les clôtures en limites séparatives pourront être édifiées uniquement si l'unité foncière supporte une habitation, et ce quelle que soit la zone dans laquelle elles s'implantent.

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre. Dans l'hypothèse de la réalisation de clôtures, celles-ci doivent être constituées :

- o soit d'une partie pleine de 0,50 mètre maximum, surmontée d'une grille, d'un grillage et/ou doublée d'une haie vive,
- o soit d'un grillage et/ou doublée d'une haie vive.

Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés

## **3. Clôtures pour les constructions à usage d'exploitation**

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

Les clôtures ne seront pas opaques, hormis si elles sont végétales. Les clôtures en béton et en poteaux béton, ou quelque soit la structure minérale sont à proscrire.

Les clôtures seront en grillages et auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés.

## **11.5- Dispositions diverses**

### **1 - Capteurs d'énergie solaire**

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

Ils doivent notamment être implantés dans le plan de la toiture, sans saillie. Le débord maximal des ouvrages par rapport au plan de la toiture sera de 0,10 mètre.

Les capteurs d'énergie solaire qui ne peuvent être implantés dans le plan de la toiture pourront être posés sur des dispositifs techniques uniquement installés sur des toitures terrasses.

### **2 - Antennes et éléments techniques**

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 0,50 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Ex : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade.

Les pompes à chaleur ou tout autre équipement source de bruit seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

### **3 - Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **11.7. - Constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions des articles 11.1 à 11.6 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des arbres équivalents.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

## **ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

#### **ZONE AH1**



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH1

## CARACTERE DE LA ZONE AH1

---

La zone AH1 correspond à un secteur pouvant admettre des constructions d'habitations, ou des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages. Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## ARTICLE AH1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AH1 2.

## ARTICLE AH1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

1 – Les constructions nouvelles suivant les prescriptions du projet de village, de hameau ou de formes complexes modernes concernés. Le règlement graphique et l'orientation d'aménagement et de programmation indiquent les limites de constructibilité totale ou partielle, avec la possibilité d'annexe, de l'unité foncière concernée.

2 - Les extensions des constructions d'habitations principales existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas :

- sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances,
- sur une zone identifiée dans le règlement graphique et l'orientation d'aménagement et de programmation comme étant une zone inconstructible totale ou partielle, avec la possibilité d'annexe.

3. Les piscines sont autorisées si elles sont liées à une construction d'habitation principale. Leur surface couverte est limitée à 75 m<sup>2</sup>.

4 - L'emprise au sol de la pergola est limitée à 25 m<sup>2</sup>

5 - La construction d'annexes aux habitations existantes, est admise, sous réserve :

- de s'implanter à une distance de 30 mètres maximum de l'habitation concernée ;
- que l'aspect de l'annexe ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine et pergola, n'excède pas 50 m<sup>2</sup> ;
- que le règlement graphique et l'orientation d'aménagement relatifs à la zone le permettent

6 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, en locaux à usage d'activités. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

7- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que celles-ci ne sont pas implantées dans les marges de recul s'appliquant aux routes départementales.

8 - Le changement de destination des bâtiments recensés à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ou des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural original ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 80 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau) ;
- que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale. Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant. L'emprise au sol développée ne doit pas empiéter sur une zone identifiée comme inconstructible ou dont la constructibilité est limitée dans le règlement graphique et dans l'orientation d'aménagement relatifs à la zone ;
- que le bâtiment bénéficie d'un accès existant présentant des distances de visibilité satisfaisantes si l'accès débouche sur une route départementale.

9 - Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone sous réserve que les remblais ne soient pas constitués de dépôt de matériaux de démolition ou de déchets ou de tout autre matériau de quelque nature qu'ils soient (ferraille, déchets, véhicules...).

10 - Les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la condition qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné. L'emprise au sol de l'extension développée ne doit pas empiéter sur une zone identifiée comme inconstructible ou dont la constructibilité est limitée dans le règlement graphique et dans l'orientation d'aménagement relatifs à la zone.

## **ARTICLE AH1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies existantes et des voies nouvelles**

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute voie de circulation doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir.
- assurer la sécurité des usagers.
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- présenter une largeur minimale de 4,50 mètres pour les voies à double sens de circulation et 3 mètres pour les voies à sens unique. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

### **3.2 – Les conditions d'accès aux voies**

#### **1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie. Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres dès lors qu'il dessert 1 logement et à 4,50 m s'il dessert 2 logements ou plus.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Dans ce cas le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder (article R. 431-9 du code de l'urbanisme).

## **2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

### **3.3 – Conditions particulières concernant l'accès sur les routes départementales**

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la RD 65 (pour la section nord du bourg, comprise entre le périphérique nantais et l'intersection avec la RD 11) et la RD 178. Pour la RD 65 (depuis son intersection avec la RD 11, jusqu'à la limite sud de la commune) et la RD 76, la création d'accès est autorisée sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

## **ARTICLE AH1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. Toutefois, l'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur à la charge et sous la responsabilité du demandeur.

### **4.2 - Assainissement**

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1 (cas général) et 3 (pour le cas particulier du secteur sensible des Ménanties) du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

### **4.4 - Réseaux divers**

L'utilisation ou la production d'énergies renouvelables, économes et non polluantes à destination des constructions existantes sur l'unité foncière est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les capteurs d'énergie solaire sont interdits au sol ou arrimés au sol.

### **4.5 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle et pour tout changement de destination en nouveau logement, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

## **ARTICLE AH1 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

## **ARTICLE AH1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **6.1 – Dispositions générales**

**6.1.1** - Les constructions pourront respecter l'alignement dominant des constructions jouxtant la parcelle les accueillant afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies ou emprises publiques.

**6.1.2** - Selon le schéma routier, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :

- RD 65 et 76 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie
- RD 178 : pour les activités : 50 mètres par rapport à l'axe de la voie  
pour l'habitat : 100 mètres par rapport à l'axe de la voie

### **6.2– Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus**

**6.2.1** - Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.1.1 sont admises dans les cas suivants :

Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 5 mètres à la limite d'implantation sur voie.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes sans nuire à la lecture de l'alignement dominant.

Dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respecte pas les règles d'implantations permises, la surélévation du bâtiment est possible en respectant strictement l'emprise du bâtiment.

**6.2.2** - Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.1.2 sont admises dans les cas suivants :

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Pour l'implantation des éoliennes, la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieur ou égal à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter la distance de sécurité précitée de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

### 6.3 – Cas particuliers des limites et ensemble arborés dans les orientations d'aménagement et de programmation

Aucune construction ne pourra être édifée dans un recul de 5 mètres comprenant les espaces arborés. Ce périmètre part de l'alignement de la voie.

### 6.4 – Constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Hors agglomération, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

## ARTICLE AH1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les nouvelles constructions (y compris les nouvelles annexes) et les extensions des constructions existantes comprises dans les orientations d'aménagement et de programmation devront respecter les prescriptions inscrites relatives à chacune d'elle, le règlement graphique ainsi que les dispositions générales s'y référant.

Dans les unités foncières concernée par une zone identifiée comme inconstructible ou dont la constructibilité est limitée dans le règlement graphique et dans l'orientation d'aménagement relatifs à la zone, les retraits prennent en compte les limites de zones identifiées

### 7.1 - Limites latérales

**Dans la bande constructible principale de 25 mètres :**

Les constructions s'implantent :

- Soit en stricte limite
- Soit en retrait de 3 mètres minimum

**Dans la bande constructible secondaire (au-delà de la bande constructible principale de 25 mètres):**

Hauteur H1 de la construction		
<i>Hauteur égale ou inférieure à 3,20 mètres</i>	<i>Hauteur supérieure à 3,20 mètres et inférieure à 5 mètres</i>	<i>Hauteur égale ou supérieure à 5 mètres</i>
Implantation sur la limite latérale ou en retrait de 3 mètres minimum	Retrait de 3 mètres minimum de la limite latérale	Retrait de 5 mètres minimum de la limite latérale

### 7.2 - Limites de fond de parcelle

Hauteur H1 de la construction	
<i>Hauteur égale ou inférieure à 3,20 mètres</i>	<i>Hauteur supérieure à 3,20 mètres</i>
Implantation sur le fond de parcelle ou en retrait de 5 mètres minimum	Retrait de 5 mètres minimum du fond de parcelle

### **7.3 – Dispositions alternatives**

Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes 7.1 et 7.2 sont admises dans les cas suivants :

Il n'est pas imposé de règle d'implantation pour les piscines, sauf lorsque celle-ci est recouverte par une toiture translucide, dans ce cas elles devront respecter une distance minimale de 1,90 m par rapport à toutes les limites séparatives.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces présentes règles d'implantation, l'extension pourra être autorisée sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

### **7.4 - Cas particuliers des limites et ensemble arborés dans les orientations d'aménagement et de programmation**

Aucune construction ne pourra être édifiée dans un recul de 5 mètres comprenant les espaces arborés. Ce périmètre part de la limite de la zone ou des limites séparatives supportant des arbres.

## **ARTICLE AH1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE AH1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface d'emprise au sol est fixée à 70% maximum pour toutes les constructions, annexes comprises. L'article AH1 2 expose les règles relatives à l'emprise au sol.

## **ARTICLE AH1 10 - HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

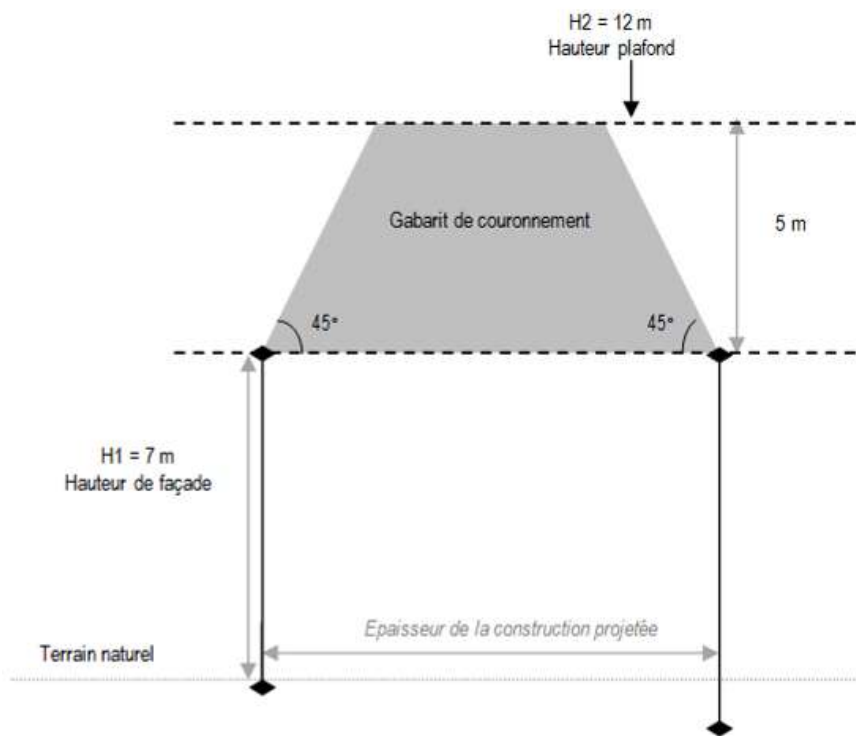
La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond des constructions (H2).

Des adaptations mineures aux règles énoncées ci-dessous pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée de la construction devra se situer à la cote minimum de +15 cm par rapport au niveau le plus bas du domaine public au droit de la construction.

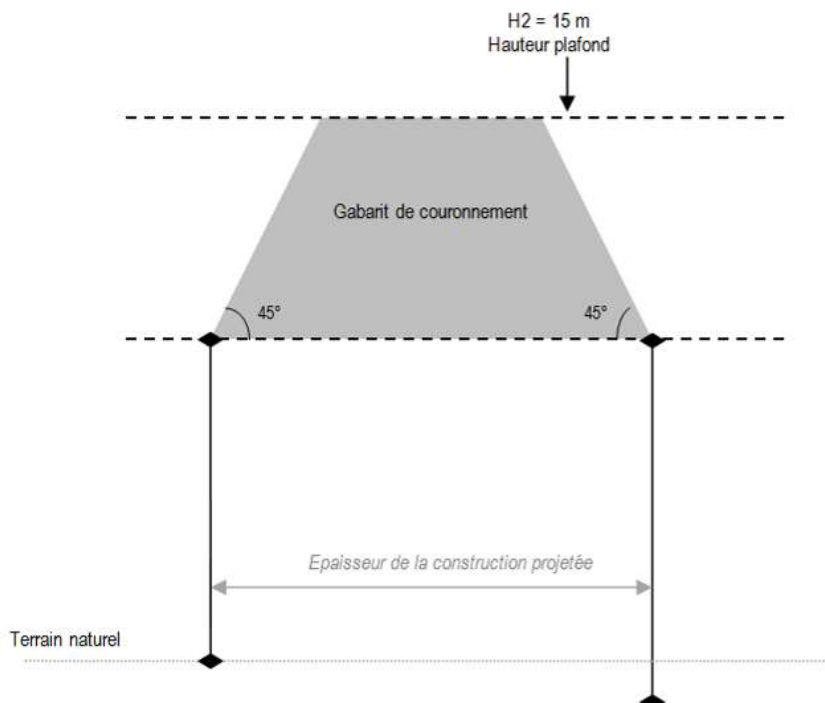
Pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités :

- La hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 7 mètres.
- La hauteur plafond (H2) est fixée à 12 mètres.



Pour les bâtiments d'exploitation agricole :  
La hauteur plafond (H2) des constructions est fixée à 15 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.



La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 4,50 mètres au point le plus haut (H2)

## **ARTICLE AH1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 - Dispositions générales pour les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des monumentales".

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site. Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

### **11.2 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones (cf. titre1, §1.2.) règlementent les travaux envisagés sur le bâti localisé et faisant l'objet de cette protection.

### **11.3 - Constructions nouvelles à usage d'habitation, extensions, installations et aménagements**

#### **1. Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie et s'ils sont en harmonie avec l'environnement du quartier et plus particulièrement les constructions les plus proches.

Il ne sera pas employé des imitations de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Les matériaux seront de teinte claire similaire aux habitations environnantes.

Les maçonneries s'harmoniseront avec les couleurs et les matériaux des maçonneries anciennes environnantes.

La couleur des vérandas devra être en harmonie avec les couleurs de la construction principale.

#### **2. Le couronnement**

Les toitures seront à plusieurs pentes.

Pour les toitures à 2 pentes, le faitage sera parallèle au plus grand côté de la construction. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception lorsque le bâtiment ne comporte qu'un niveau.

Les toitures monopente ne sont autorisées que pour les volumes secondaires sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...).



Les toitures en terrasse seront autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et d'intérêt écologique ou qu'elles ne recouvrent que des bâtiments de liaison d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région, soit d'ardoise ou, à défaut, de matériaux similaires par leur aspect, leur teinte et leur texture. Les tuiles noires sont également admises.

Pour les annexes, des matériaux similaires par leur aspect, leur teinte et leur texture pourront être utilisés.

Le zinc pourra être autorisé dans le cas de projets particuliers portant sur des projets significatifs et intégrés à leur environnement.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint, en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Les toitures des vérandas pourront être de matériaux opaques de teinte claire ou translucide.

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) sont interdits.

Les toitures des extensions devront respecter celles de l'architecture d'origine ou être à pentes.

## **11.4 – Emprise et volumétrie des clôtures**

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

### **1. Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions à usage d'habitation**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur en pierre ou maçonné.
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille, de lisses ou d'un grillage et/ou doublé d'une haie. Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein doit être comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre.

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

Les portails doivent être conçus, tant dans leur dimension que dans les choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

En outre :

- les murs, murets, piliers, en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire.
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue.
- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints des deux côtés.
- les lisses doivent être ajourées autant de vide que de plein.
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.

## **2. Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà de la marge de retrait**

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'une partie pleine de 1 mètre maximum, surmontée d'une grille, d'un grillage et/ou doublée d'une haie vive ou d'une clôture constituée d'autant de vide que de plein ou d'un mur.

Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés

## **3. Clôtures des constructions à usage d'exploitation**

Les clôtures ne seront pas opaques, hormis si elles sont végétales. Les clôtures en béton et en poteaux béton sont à proscrire.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés.

## **11.5 - Dispositions diverses**

### **1. Capteurs d'énergie solaire**

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

Ils doivent notamment être implantés dans le plan de la toiture, sans saillie. Le débord maximal des ouvrages par rapport au plan de la toiture sera de 0,10 mètre.

Les capteurs d'énergie solaire qui ne peuvent être implantés dans le plan de la toiture pourront être posés sur des dispositifs techniques uniquement installés sur des toitures terrasses.

### **2 - Antennes et éléments techniques**

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 0,50 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Ex : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade.

Les pompes à chaleur ou tout autre équipement source de bruit seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

Les antennes et les paraboles doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

### **3 - Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## ARTICLE AH1 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Construction	Dispositions
<b>Constructions à usage d'habitation</b>	2 places par logement Un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé pour les constructions à usage d'habitat collectif. Il sera exigé 1 emplacement minimum par logement avec une surface minimum du local de 5 m <sup>2</sup>
<b>Logements sociaux</b>	1 place par logement
<b>Bureaux, services, activités</b>	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher créés Il sera exigé une place de stationnement vélo pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créés
<b>Professions libérales</b>	Surface de plancher créée comprise entre : 0 m <sup>2</sup> à 50 m <sup>2</sup> : 0 place 50 à 100 m <sup>2</sup> : 2 places Au-delà : 1 place/25 m <sup>2</sup>

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

## ARTICLE AH1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% de la parcelle d'implantation d'une construction, sera aménagée en espace libre. 75% de cette surface sera perméable et en espaces verts pleine terre. Les aménagements alvéolés type green blocks ne sont pas considérés comme étant en pleine terre.

Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des arbres équivalents.

Dans les zones identifiées dans les orientations d'aménagement comme étant des espaces verts, des jardins, des rives ou des ensembles arborés, les plantations seront maintenues ou remplacées au même endroit.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

## ARTICLE AH1 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé

# PONT SAINT MARTIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

#### **ZONE AH2**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH2

## CARACTERES DE LA ZONE AH2

---

La zone AH2 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace agricole, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Les évolutions des constructions se font par changement de destination ou extension. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (problématique des périmètres sanitaires notamment).

### ARTICLE AH2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article **AH2 2**.

### ARTICLE AH2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

1 - Le changement de destination des bâtiments recensés à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ou des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve cumulativement :

- qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 mètres du bâti concerné,
- de préserver le caractère architectural originel,
- que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 mètres),
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 60 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau),
- que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale. Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant,
- que le bâtiment bénéficie d'un accès existant présentant des distances de visibilité satisfaisantes si l'accès débouche sur une route départementale.

2. - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou d'installations générateur de nuisances ou dans un périmètre de 100 m autour des chais, en locaux à usage d'activités. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

3 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que celles-ci ne sont pas implantées dans les marges de recul s'appliquant aux routes départementales.

4 - Les extensions des constructions d'habitations principales existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances ou dans un périmètre de 100 m autour des chais, et que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excède pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale.

5 - Les piscines sont autorisées si elles sont liées à une construction d'habitation principale. Leur surface couverte est limitée à 75 m<sup>2</sup>.

6- l'emprise au sol de la pergola est limitée à 25 m<sup>2</sup>.

7- La construction d'annexes aux habitations existantes, est admise, sous réserve :

- de s'implanter à une distance de 30 mètres maximum de l'habitation concernée,
- que l'aspect de l'annexe ne dénature pas le caractère des lieux,
- que l'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine et pergola, n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

8 - Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone sous réserve que les remblais ne soient pas constitués de dépôt de matériaux de démolition ou de déchets ou de tout autre matériau de quelque nature qu'ils soient (ferraille, déchets, véhicules...).

9- Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

10- Les constructions et les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à la condition qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 mètres du bâti concerné.

11- Les constructions et les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou à l'évolution des activités agricoles ou touristiques existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à la condition que les nouvelles constructions se situent sur la même unité foncière que l'activités existantes et qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire localisé à moins de 100 mètres du bâti concerné.

## **ARTICLE AH2 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 - Voirie**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **3.2 - Accès**

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur un chemin, une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

### **3.3 - Conditions particulières concernant l'accès sur les routes départementales**

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la RD 65 (pour la section nord du bourg, comprise entre le périphérique nantais et l'intersection avec la RD 11) et la RD 11. Pour la RD 65 (depuis son intersection avec la RD 11, jusqu'à la limite sud de la commune) et la RD 76, la création d'accès est autorisée sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

## **ARTICLE AH2 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. Toutefois, l'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur à la charge et sous la responsabilité du demandeur.

### **4.2. - Assainissement**

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

### **4.3. - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installée en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits, à la charge du pétitionnaire. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

### **4.4. – Réseaux divers**

L'utilisation ou la production d'énergies renouvelables, économes et non polluantes à destination des constructions existantes sur l'unité foncière est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les capteurs d'énergie solaire sont interdits au sol ou arrimés au sol.

### **4.5 – Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle et pour tout changement de destination en nouveau logement, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

## **ARTICLE AH2 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

## **ARTICLE AH2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **6.1 – Dispositions générales**

**6.1.1** - Les constructions pourront respecter l'alignement dominant des constructions jouxtant la parcelle les accueillant afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies ou emprises publiques.

**6.1.2** - Selon le schéma routier, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :

- RD 11, RD 65 et RD 76 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

### **6.2 – Dispositions alternatives**

**6.2.1** - Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.1.1 sont admises dans les cas suivants :

Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 5 mètres à la limite d'implantation sur voie.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de retrait envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées.

**6.2.2** - Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.1.2 sont admises dans les cas suivants :

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Pour l'implantation des éoliennes, la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieur ou égal à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter la distance de sécurité précitée de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

### **6.3 – Constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Hors agglomération, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

## **ARTICLE AH2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 – Dispositions générales**

Les constructions s'implantent :

- soit en stricte limite
- soit en retrait de 3 mètres minimum



## 7.2 – Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 7.1 sont admises dans les cas suivants :

Il n'est pas imposé de règle d'implantation pour les piscines, sauf lorsque celle-ci est recouverte par une toiture translucide, dans ce cas elles devront respecter une distance minimale de 1,90 m par rapport à toutes les limites séparatives.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces présentes règles d'implantation, l'extension pourra être autorisée sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE AH2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

## ARTICLE AH2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'article AH2 2 expose les règles relatives à l'emprise au sol.

## ARTICLE AH2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 10.1 – Nouvelles constructions

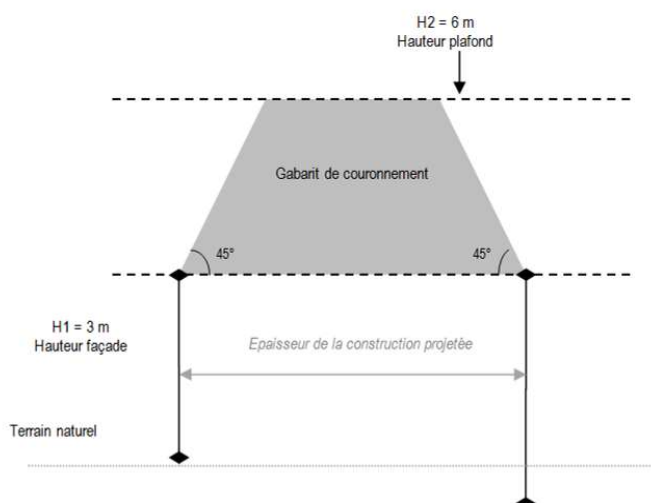
La hauteur maximale des nouvelles constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond des constructions (H2).

La hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

La hauteur maximale des façades (H1) est de 3 mètres.

La hauteur plafond des constructions (H2) est de 6 mètres.

Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée de la construction devra se situer à la cote minimum de +15 cm par rapport au niveau le plus bas du domaine public au droit de la construction.



Des adaptations mineures pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

## **10.2 – Extensions des constructions existantes**

La hauteur des extensions sera au maximum égale à celle de la construction existante.

## **10.3 - Annexes**

La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 4,50 mètres au point le plus haut.

## **ARTICLE AH2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 - Dispositions générales pour les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site. Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

Toute construction se situant aux abords d'un bâtiment classé ou inscrit au titre des monuments historiques sera soumis au même règlement que le bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (voir dispositions applicables à l'ensemble des zones).

### **11.2 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones (**cf. titre 1, §1.2.**) règlementent les travaux envisagés sur le bâti localisé et faisant l'objet de cette protection.

### **11.3 - Constructions nouvelles, extensions, installations et aménagements des constructions à usage d'habitation**

#### **1. Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie et s'ils sont en harmonie avec l'environnement du quartier et plus particulièrement les constructions les plus proches.

Il ne sera pas employé des imitations de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Les matériaux seront de teinte claire similaire aux habitations environnantes.

Les maçonneries s'harmoniseront avec les couleurs et les matériaux des maçonneries anciennes environnantes.

La couleur des vérandas devra être en harmonie avec les couleurs de la construction principale.

Les extensions devront respecter la même typologie que l'architecture d'origine.

Des matériaux translucides pourront être utilisés pour les serres et les couvertures des piscines.

## **2. Le couronnement**

Les toitures seront à plusieurs pentes.

Pour les toitures à 2 pentes, le faîtage sera parallèle au plus grand côté de la construction. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception lorsque le bâtiment ne comporte qu'un niveau.

Les toitures monopente ne sont autorisées que pour les volumes secondaires sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...).

Les toitures en terrasse seront autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et d'intérêt écologique ou qu'elles ne recouvrent que des bâtiments de liaison d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région, soit d'ardoise ou, à défaut, de matériaux similaire par leur aspect, leur teinte et leur texture. Les tuiles noires sont également admises.

Pour les annexes, des matériaux similaires par leur aspect, leur teinte et leur texture pourront être utilisés.

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive ou voyante, blancs, ou d'aspect brillant sont interdits.

Le zinc pourra être autorisé dans le cas de projets particuliers portant sur des projets significatifs et intégrés à leur environnement.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint, en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Les toitures des vérandas pourront être de matériaux opaque de teinte claire ou translucide.

Les toitures devront respecter celles de l'architecture d'origine.

## **11.4 – Emprise et volumétrie des clôtures**

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

### **1. Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions à usage d'habitation**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur en pierre ou maçonné.

- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille, de lisses ou d'un grillage. Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein doit être comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre.

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

En outre :

- les murs, murets, piliers, en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire.
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue.
- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints des deux côtés.
- les lisses doivent être ajourées autant de vide que de plein.
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les portails doivent être conçus, tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

## **2. Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà de la marge de retrait pour les constructions à usage d'habitation**

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'une partie pleine de 1 mètre maximum, surmontée d'une grille, d'un grillage et/ou doublée d'une haie vive, ou d'une clôture constituée d'autant de vide que de plein ou d'un mur.

Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés.

## **3. Clôtures des constructions à usage d'exploitation**

Les clôtures ne seront pas opaques, hormis si elles sont végétales. Les clôtures en béton et en poteaux béton sont à proscrire.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés.

# **11.5 - Dispositions diverses**

## **1 - Capteurs d'énergie solaire**

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

Ils doivent notamment être implantés dans le plan de la toiture, sans saillie. Le débord maximal des ouvrages par rapport au plan de la toiture sera de 0,10 mètre.

Les capteurs d'énergie solaire qui ne peuvent être implantés dans le plan de la toiture pourront être posés sur des dispositifs techniques uniquement installés sur des toitures terrasses.

## **2 - Antennes et éléments techniques**

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 0,50 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Ex : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade. Les pompes à chaleur ou tout autre équipement source de bruit seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

### **3 - Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **ARTICLE AH2 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## **ARTICLE AH2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des arbres équivalents.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

## **ARTICLE AH2 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

#### **ZONE AT**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AT**

## **CARACTERE DE LA ZONE AT**

---

La zone AT correspond à un secteur pouvant admettre de l'habitat insolite de type constructions légères liées au développement du tourisme "vert", à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages.

## **ARTICLE AT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AT 2.

## **ARTICLE AT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans la zone AT, sont admis :

1. Les constructions légères d'habitat insolite liées aux activités de tourisme et de loisirs, de type cabanes perchées, tiny house, yourtes, roulottes, en respectant les conditions suivantes :
  - . à condition que cet habitat soit réalisé dans le cadre d'une activité touristique et de loisirs,
  - . à condition que cet hébergement ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes,
  - . à condition que l'emprise au sol de chacune des constructions légères n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et que celle de l'ensemble de celles-ci n'excède pas 300 m<sup>2</sup>,
  - . à condition que ces constructions légères correspondent à des structures aisément démontables ou transportables,
  - . sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à la qualité de l'environnement naturel environnant.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions légères autorisées dans la zone,

## **ARTICLE AT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies existantes et des voies nouvelles**

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute voie de circulation doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir.
- assurer la sécurité des usagers.
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

## **3.2 – Les conditions d'accès aux voies**

### **1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

### **2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **3.3 – Conditions particulières concernant l'accès sur les routes départementales**

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la RD 65 (pour la section nord du bourg, comprise entre le périphérique nantais et l'intersection avec la RD 11) et la RD 178. Pour la RD 65 (depuis son intersection avec la RD 11, jusqu'à la limite sud de la commune) et la RD 76, la création d'accès est autorisée sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

## **ARTICLE AT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. Toutefois, l'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur à la charge et sous la responsabilité du demandeur.

### **4.2 - Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature des sols et du sous-sol, compatible avec les constructions envisagées et l'environnement et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1 (cas général) du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2 du Titre 1 des dispositions générales.

### **4.4 - Réseaux divers**

L'utilisation ou la production d'énergies renouvelables, économes et non polluantes à destination des constructions existantes sur l'unité foncière est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les capteurs d'énergie solaire sont interdits au sol ou arrimés au sol.

### **4.5 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle et pour tout changement de destination en nouveau logement, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.



## **ARTICLE AT 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE AT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

### **6.1 – Dispositions générales**

**6.1.1** - Les constructions pourront être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies ou emprises publiques.

**6.1.2** - Selon le schéma routier, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :

- RD 65 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

### **6.2– Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus**

Pour l'implantation des éoliennes, la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieur ou égal à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter la distance de sécurité précitée de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

### **6.3 – Constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Hors agglomération, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

## **ARTICLE AT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques, notamment ceux nécessaires aux réseaux et aux ouvrages d'assainissement s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

## **ARTICLE AT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE AT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'emprise au sol maximale des constructions sont précisées à l'article AT 2.

## **ARTICLE AT 10 - HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions légères ne doit pas excéder 4 mètres mesurés au point le plus haut de la construction à compter du niveau plancher de la construction.

Le niveau le plus bas de la construction devra se situer à la côte minimum de +15 cm par rapport au niveau du terrain naturel et par rapport au niveau le plus bas du domaine public au droit de la construction.

## **ARTICLE AT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 - Dispositions générales**

L'aspect des constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas 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.

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

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

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.

D'autres dispositions pourront être acceptées pour des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

### **11.2 - Dispositions particulières**

#### **1. Capteurs d'énergie solaire**

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

### **11.3 - Clôtures**

Les clôtures ne seront pas opaques, hormis si elles sont végétales.

Elles seront de préférence à dominante végétale ou accompagnées de plantations végétales.

Les clôtures en béton et en poteaux béton sont à proscrire.

### **11.4 - Préservation des éléments du paysage inventoriés sur le plan de zonage**

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres des haies, des arbres et alignements d'arbres, des limites d'espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette distance est mesurée à partir de l'axe du linéaire de haies ou d'alignements d'arbres concernés inventoriés sur le plan de zonage.

## **ARTICLE AT 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins du projet. Il doit être assuré par la reprise et la mutualisation de stationnement existant dans un périmètre proche du secteur AT.

## **ARTICLE AT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet doit préserver le caractère naturel dominant du site.

Le terrain d'assiette du projet doit conserver au minimum 75 % d'espaces non imperméabilisés.

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1 (cas général) du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

Au sein du secteur AT, les arbres existants correspondant à des essences locales seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des arbres équivalents (en nombre et en essence).

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

#### **ZONE N**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## CARACTÈRE DE LA ZONE N

---

La zone N est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les dispositions règlementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de préserver la richesse des milieux naturels,
- de préserver les éléments paysagers du site (espaces boisés, sentiers, végétation).

## ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

## ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- La rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sans changement de destination, sans élévation et dans la limite d'emprise au sol du bâtiment existant sous réserve qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

2. Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R. 146-1 dudit code, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et c ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemins piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public, les constructions limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quel que soit leur superficie) ;

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

En application du troisième alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 : les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

3. Les éoliennes de plus de 12 mètres.

## **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 - Voiries**

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir sur la même unité foncière quel que soit la zone.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3 mètres de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à un chemin, une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (d'une largeur minimale de 3 mètres). Cet accès peut se faire peu importe la zone qu'il dessert dès lors qu'il est sur la même unité foncière.

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

### **3.3 – Conditions particulières concernant l'accès sur les routes départementales**

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 178, 11 et 65.

La création d'accès est autorisée sur la RD 76, sous réserve de conditions de sécurité routière satisfaisantes.

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

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

Les réseaux doivent être adaptés aux opérations qu'ils doivent desservir sur la même unité foncière quel que soit la zone.

### **4.1 - Assainissement et eaux pluviales**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public ou en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie.

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

#### **4.2 - Réseaux divers**

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

#### **4.3 - Collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DE BATIMENTS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

#### **6.1- Règles générales**

**6.1.1** - Toute construction autorisée doit s'implanter à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement

**6.1.2** - Selon le schéma routier, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :

- RD 11, RD 65 et RD 76 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

#### **6.2- Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus**

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.1.2 sont admises dans les cas suivants :

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Pour l'implantation des éoliennes, la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieur ou égal à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter la distance de sécurité précitée de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implantées sur au moins 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

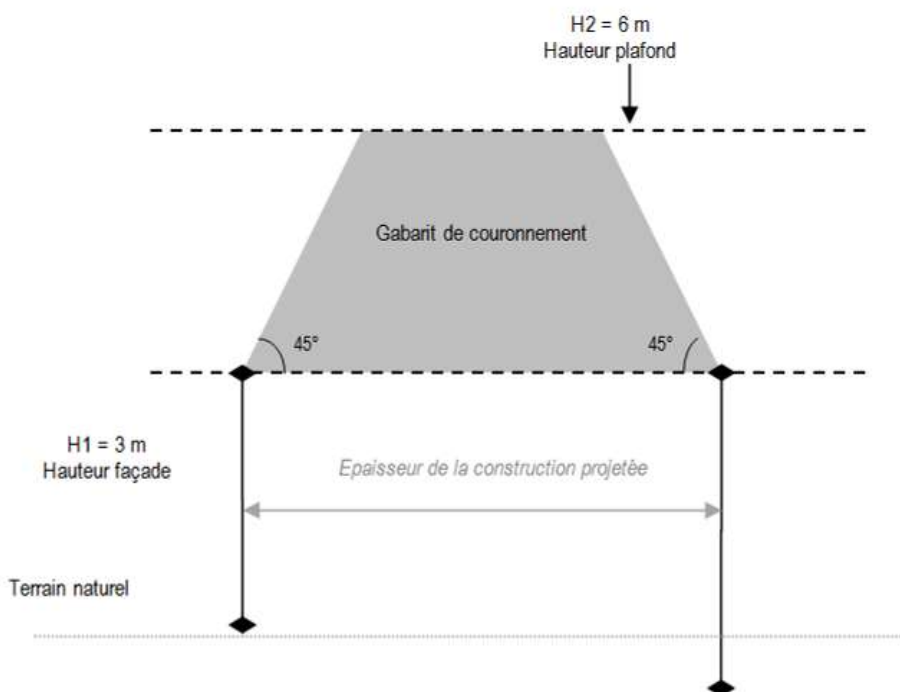
L'article N2 expose les règles relatives à l'emprise au sol.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond des constructions (H2).

Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée de la construction devra se situer à la côte minimum de +15 cm par rapport au niveau le plus bas du domaine public au droit de la construction.

La hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 3 mètres.  
La hauteur plafond des constructions (H2) est fixée à 6 mètres.



Les annexes ont une hauteur maximum (H2) de 4,50 mètres.

Des adaptations mineures pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 - Dispositions générales**

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Ainsi qu'il est prévu à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti. Toute construction devra faire l'objet d'une recherche prenant en compte les éventuels bâtis annexes, les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations.

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site. Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère architectural, urbain et paysager des lieux avoisinants. Les matériaux brillants et de qualité médiocre sont interdits. Les teintes claires seront préférées pour favoriser l'intégration d'ensemble. L'utilisation de fibrociment, palplanche, structures métalliques, tôles ondulées ou plates, métalliques et PVC, est interdite.

### **11.2 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1, §1.2.) règlementent les travaux envisagés sur le bâti localisé et faisant l'objet de cette protection.

Les ensembles d'intérêt paysager et écologiques, identifiés au titre de L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les bois, arbres ou haies repérés au titre de l'article L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.

### **11.3 - Clôtures pour l'ensemble des constructions**

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

Les clôtures ne seront pas opaques, hormis si elles sont végétales. Les clôtures en béton et en poteaux béton sont à proscrire.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés.



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

Non Réglementé

## **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des arbres équivalents.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

## **ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

#### **ZONE NH**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

## CARACTERE DE LA ZONE NH

---

La zone NH correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte, ni à la sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les évolutions des constructions se font par changement de destination ou extension. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (problématique des périmètres sanitaires notamment).

## ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NH 2.

## ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages aux milieux naturels et à l'activité agricole que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve cumulativement :

- qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 mètres du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 mètres) ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 80 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau) ;
- que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale. Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

2 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, en locaux à usage d'activités. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

3 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, et que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale.

4. Les piscines sont autorisées si elles sont liées à une construction d'habitation principale. Leur surface couverte est limitée à 75 m<sup>2</sup>.

5- l'emprise au sol de la pergola est limitée à 25 m<sup>2</sup>.

6- La construction d'annexes aux habitations existantes, est admise, sous réserve :

- de s'implanter à une distance de 30 mètres maximum de l'habitation concernée,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine et pergola, n'excède pas 50 m<sup>2</sup>

7- Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone sous réserve que les remblais ne soient pas constitués de dépôt de matériaux de démolition ou de déchets ou de tout autre matériau de quelque nature qu'ils soient (ferraille, déchets, véhicules...).

8- Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

9- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public, les constructions limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol .

10- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quel que soit leur superficie).

11- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

12- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

13- Les éoliennes de plus de 12 mètres.

## **ARTICLE NH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 - Voiries**

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3 mètres de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à un chemin, une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (d'une largeur minimale de 3 mètres).

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

## **ARTICLE NH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle d'habitation. Toutefois, l'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur à la charge et sous la responsabilité du demandeur.

### **4.2 - Assainissement**

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

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public ou en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installée en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits, à la charge du pétitionnaire. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

### **4.4 – Réseaux divers**

L'utilisation ou la production d'énergies renouvelables, économes et non polluantes à destination des constructions existantes sur l'unité foncière est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les capteurs d'énergie solaire sont interdits au sol ou arrimés au sol.

### **4.5. Collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

## **ARTICLE NH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

1. Les constructions pourront respecter l'alignement dominant des constructions jouxtant la parcelle les accueillant afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies ou emprises publiques.
2. Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de retrait envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées.
3. Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 5 mètres à la limite d'implantation sur voie.
4. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

## **ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions s'implantent :
  - Soit en stricte limite
  - Soit en retrait de 3 mètres minimum
2. En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces présentes règles d'implantation, l'extension pourra être autorisée sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
3. Il n'est pas imposé de règle d'implantation pour les piscines, sauf lorsque celle-ci est recouverte par une toiture translucide, dans ce cas elles devront respecter une distance minimale de 1,90 m par rapport à toutes les limites séparatives.
4. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

## **ARTICLE NH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'article NH 2 expose les règles relatives à l'emprise au sol.

## **ARTICLE NH 10 – HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond des constructions (H2).

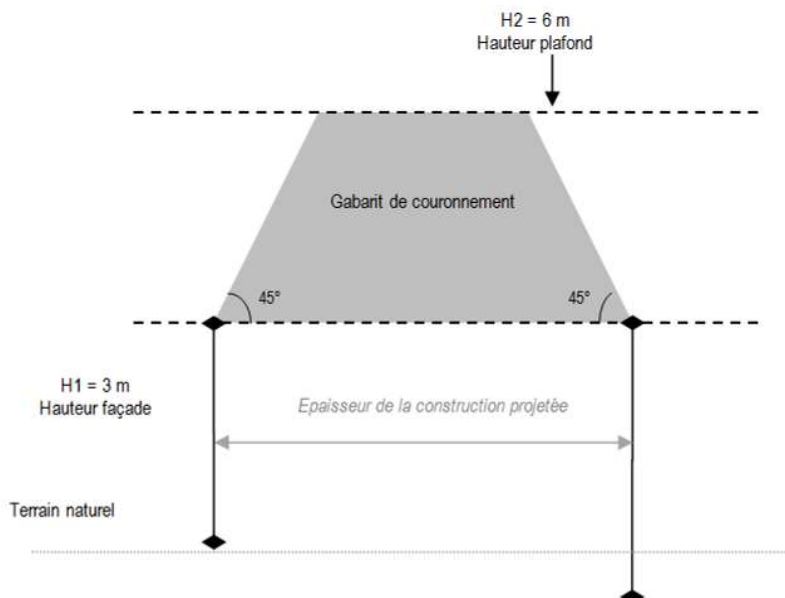
Le niveau le plus bas du rez-de-chaussée de la construction devra se situer à la côte minimum de +15 cm par rapport au niveau le plus bas du domaine public au droit de la construction.

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des adaptations mineures aux règles énoncées ci-dessous pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

### 10.1 – Pour les bâtiments d'habitation

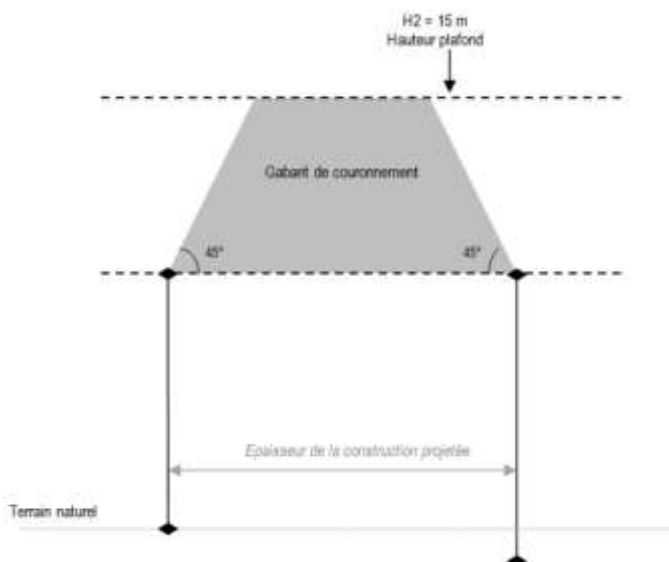
La hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.  
La hauteur maximale des façades (H1) est de 3 mètres.  
La hauteur plafond des constructions (H2) est de 6 mètres.



Les annexes ont une hauteur maximum (H2) de 4,50 mètres.

### 10.2 – Pour les bâtiments d'exploitation

La hauteur plafond des constructions (H2) est fixée à 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.  
Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.



## **ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 - Dispositions générales pour les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site. Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

### **11.2 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones (cf. titre1, §1.2.) règlementent les travaux envisagés sur le bâti localisé et faisant l'objet de cette protection.

### **11.3 - Constructions nouvelles à usage d'habitation, extension, installation et aménagement des constructions à usage d'habitation**

#### **1. Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie et s'ils sont en harmonie avec l'environnement du quartier et plus particulièrement les constructions les plus proches.

Il ne sera pas employé des imitations de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Les matériaux seront de teinte claire similaire aux habitations environnantes.

Les maçonneries s'harmoniseront avec les couleurs et les matériaux des maçonneries anciennes environnantes.

Les matériaux et la couleur des pergolas devront être en harmonie avec les matériaux de la construction principale.



## 2. Le couronnement

Les toitures seront à plusieurs pentes.

Pour les toitures à 2 pentes, le faîtage sera parallèle au plus grand côté de la construction. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception lorsque le bâtiment ne comporte qu'un niveau.

Les toitures monopente ne sont autorisées que pour les volumes secondaires sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...).

Les toitures en terrasse seront autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et d'intérêt écologique ou qu'elles ne recouvrent que des bâtiments de liaison d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>. Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région soit d'ardoise ou, à défaut, de matériaux similaire par leur aspect, leur teinte et leur texture. Les tuiles noires sont également admises. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc.) ainsi que ceux de couleur vive ou voyante, blancs, ou d'aspect brillant sont interdits.

Le zinc pourra être autorisé dans le cas de projets particuliers portant sur des projets significatifs et intégrés à leur environnement.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint, en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Les toitures des vérandas pourront être de matériaux opaque de teinte claire ou translucide.

## 11.4 – Emprise et volumétrie des clôtures

### 1. Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions à usage d'habitation

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de :

- 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné ;
- 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille ou d'un barreaudage. Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein doit être comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les portails doivent être conçus, tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture. En outre :

- les murs, murets, piliers, en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire.
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue.
- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints des deux côtés.
- les lisses doivent être ajourées autant de vide que de plein.
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.

### 2. Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà de la marge de retrait

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'une partie pleine de 1 mètre maximum, surmontée d'une grille, d'un grillage et/ou doublée d'une haie vive, ou d'une clôture constituée d'autant de vide que de plein.

Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés.

### **3. Clôtures pour les constructions à usage d'exploitation**

Les clôtures ne seront pas opaques, hormis si elles sont végétales. Les clôtures en béton et en poteaux béton sont à proscrire.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés.

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de :

- 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné ;
- 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille ou d'un barreaudage.

Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les portails doivent être conçus, tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

## **11.5 - Dispositions diverses**

### **1 - Capteurs d'énergie solaire**

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

Ils doivent notamment être implantés dans le plan de la toiture, sans saillie. Le débord maximal des ouvrages par rapport au plan de la toiture sera de 0,10 mètre.

Les capteurs d'énergie solaire qui ne peuvent être implantés dans le plan de la toiture pourront être posés sur des dispositifs techniques uniquement installés sur des toitures terrasses.

### **2 - Antennes et éléments techniques**

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 0,50 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Ex : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade.

Les pompes à chaleur ou tout autre équipement source de bruit seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

### **3 - Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **ARTICLE NH 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## **ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des arbres équivalents.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

## **ARTICLE NH 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

#### **ZONE NJ**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NJ

## CARACTERE DE LA ZONE NJ

---

La zone NJ a vocation à protéger les jardins familiaux existants.

### ARTICLE NJ 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NJ 2.

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

1. Les installations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les abris de jardins limités à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les chemins piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés et les mobiliers destinés à l'information du public,

2. Les éoliennes de plus de 12 mètres.

### ARTICLE NJ 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé

### ARTICLE NJ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

#### 4.1 - Assainissement et eaux pluviales

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public ou en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.2 - Réseaux divers

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

### ARTICLE NJ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

### ARTICLE NJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction autorisée doit s'implanter entre 0 et 1 mètre de l'alignement.

### ARTICLE NJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction autorisée doit s'implanter entre 0 et 1 mètre des limites séparatives.

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

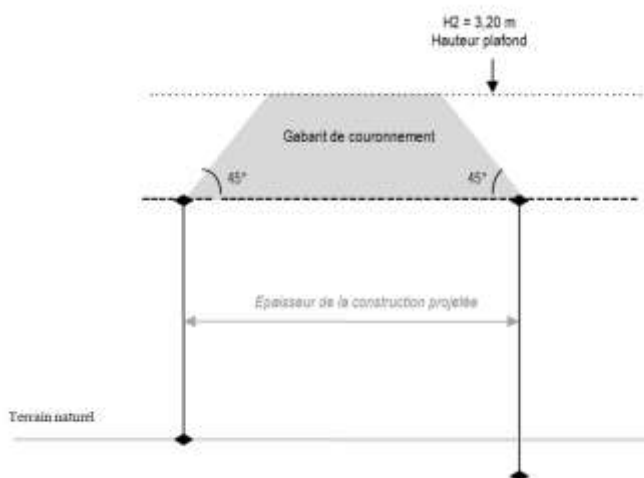
Non réglementé

### ARTICLE NJ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'article NJ 2 expose les règles relatives à l'emprise au sol.

### ARTICLE NJ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ont une hauteur maximum (H2) de 3,20 mètres.



## **ARTICLE NJ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 - Dispositions générales**

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site. Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère architectural, urbain et paysager des lieux avoisinants. Les matériaux brillants et de qualité médiocre sont interdits. Les teintes claires seront préférées pour favoriser l'intégration d'ensemble. L'utilisation de fibrociment, palplanche, tôles ondulées ou plates, est interdite.

### **11.2 - Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions**

Les clôtures ne seront pas opaques, hormis si elles sont végétales. Les clôtures en béton et en poteaux béton sont à proscrire. Les murs en pierre sont autorisés dans la limite de 1 mètre de hauteur.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés.

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

Non réglementé

## **ARTICLE NJ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE NJ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

#### **ZONE NL**



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

## CARACTÈRE DE LA ZONE NL

---

La zone NL correspond à une zone naturelle destinée aux activités de loisirs.

Les dispositions règlementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de maintenir et/ou de développer les activités de loisirs en milieu naturel,
- de préserver la richesse des milieux naturels,
- de préserver les éléments paysagers du site (espaces boisés, sentiers, végétation).

## ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NL 2.

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

Dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages aux milieux naturels et à l'activité agricole, les installations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions et aménagements à usage d'activités sportives et de loisirs ainsi que les constructions directement liées et nécessaires au bon fonctionnement de ces activités et à l'accueil du public dans une limite de 400 m<sup>2</sup> de surface plancher,
- Les aires naturelles de camping,
- Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion dans le site (bassins tampons, postes de relèvement des eaux usées notamment),
- La réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine dont l'usage est compatible avec la destination de la zone NL, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme, sans élévation et sous réserve que cette rénovation se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone sous réserve que les remblais ne soient pas constitués de dépôt de matériaux de démolition ou de déchets ou de tout autre matériau de quelque nature qu'ils soient (ferraille, déchets, véhicules...).

## ARTICLE NL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Voirie :

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3 mètres de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### **3.2 Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie d'une largeur minimale de 3 mètres.

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

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

## **ARTICLE NL 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

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

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise sous la seule responsabilité et à la charge du demandeur.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article NL 2, sont interdits.

### **4.2. Réseau d'assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public ou en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

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

### **4.3. Eaux pluviales**

Le détail des prescriptions à respecter figure au paragraphe 1 du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

### **4.4. Réseaux électriques et de télécommunications**

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

### **4.5. Collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

## **ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction doit être édifiée en retrait de l'alignement en respectant une distance d'au moins égale à 5 mètres.

## ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction-doit être édifiée en retrait des limites séparatives, en respectant une marge au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

## ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

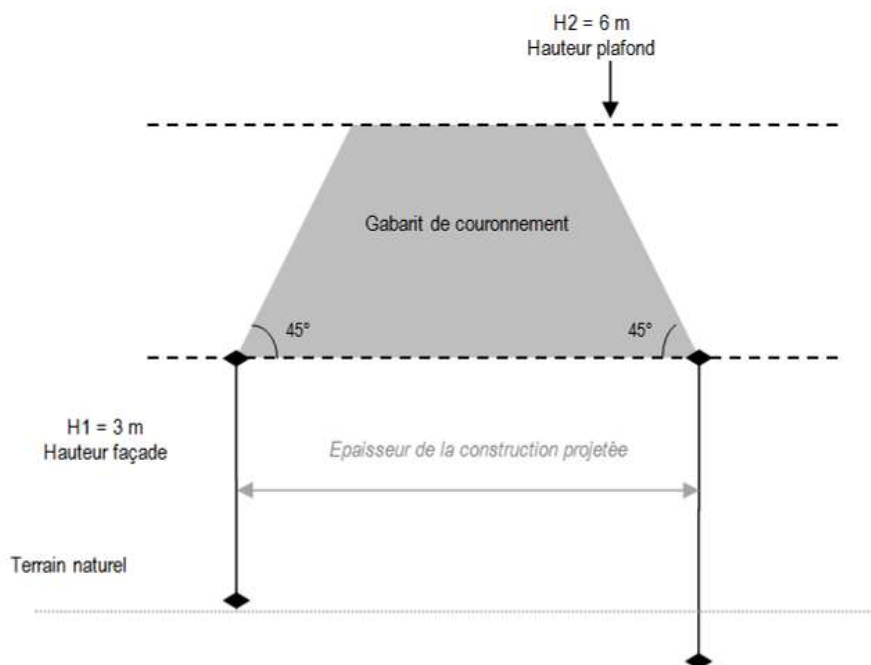
L'article NL 2 expose les règles relatives à l'emprise au sol.

## ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond des constructions (H2).

La hauteur maximale des façades (H1) est de 3 mètres.

La hauteur plafond des constructions (H2) est de 6 mètres.



Les annexes ont une hauteur maximum (H2) de 4,50 mètres.

## **ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 - Dispositions générales**

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Ainsi qu'il est prévu à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti. Toute construction devra faire l'objet d'une recherche prenant en compte les éventuels bâtis annexes, les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations.

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site. Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère architectural, urbain et paysager des lieux avoisinants. Les matériaux brillants et de qualité médiocre sont interdits. Les teintes claires seront préférées pour favoriser l'intégration d'ensemble. L'utilisation de fibrociment, palplanche, tôles ondulées ou plates et PVC, est interdite.

### **11.2 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger au titre de l'article L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1, §1.2.) règlementent les travaux envisagés sur le bâti localisé et faisant l'objet de cette protection.

Les ensembles d'intérêt paysager et écologiques, identifiés au titre de L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

### **11.3 - Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions**

Les clôtures ne seront pas opaques, hormis si elles sont végétales. Les clôtures en béton et en poteaux béton sont à proscrire.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés.

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

Non réglementé

## **ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des arbres équivalents.

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

## **ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

#### **ZONE NS**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS

## CARACTERE DE LA ZONE NS

---

Cette zone est protégée au titre :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels.

La zone NS correspond à la zone strictement protégée au titre de sa qualité d'espaces remarquables constitués par le lac de Grand-Lieu.

Un sous-secteur NSI correspond à un site localisé en frange des marais de l'île pouvant faire l'objet d'aménagements légers de loisirs (site remblayé de l'ancienne station d'épuration).

## ARTICLE NS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol nouvelles ou non prévues à l'article NS 2.

## ARTICLE NS 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Peuvent être autorisés en zones NS et NSI, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1 - les aménagements légers suivants :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :
  - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, ni cimentés, ni bitumés,
  - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
  - les postes d'observation de la faune
  - les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité, tels que les sanitaires et les postes de secours, lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural originel.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- dans les zones d'élevage, les constructions limitées à 30 m<sup>2</sup> global et total et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

2 – Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.

Peuvent être autorisés en zones NSI, des aménagements et constructions légères à vocation de sports loisirs en lien avec la valorisation des Marais de l'Île, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

## **ARTICLE NS 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès aux équipements doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

### **4.1 Eau potable**

Le raccordement au réseau d'eau potable des constructions est subordonné à la réalisation d'une installation d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.2 Eaux usées**

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, l'épuration des eaux usées doit être individuelle et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées et des effluents non traités est interdite.

### **4.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés ne devront pas engendrer de ruissellement ou de volume d'eau supplémentaire. La récupération et la réutilisation des eaux de ruissellement sont expressément encouragées.

Le détail des prescriptions à respecter pour le sous-secteur NSI figure au paragraphe 1 du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

### **4.4 Déchets**

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

## **ARTICLE NS 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé



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

Les constructions et installations éventuellement autorisées respecteront un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions éventuellement autorisées et les extensions des constructions existantes doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives ne pouvant être inférieur à 1 mètre.

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

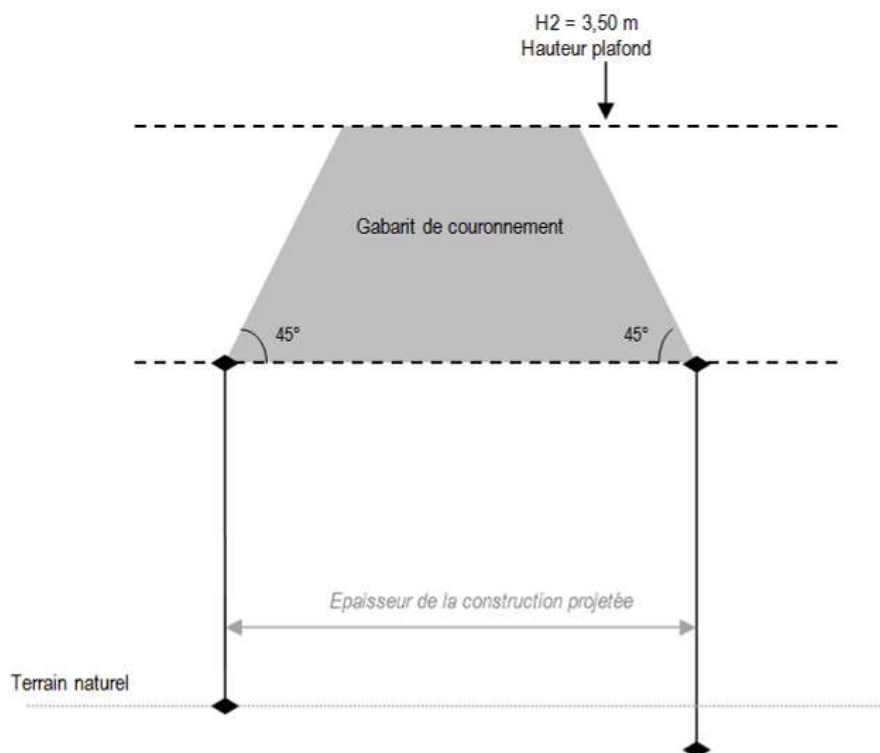
Non réglementé

## ARTICLE NS 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Lorsque les constructions sont autorisées, elles doivent respecter une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> totale et globale.

## ARTICLE NS 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les abris destinés au matériel d'entretien ou aux animaux seront limités à 3,50 mètres de hauteur totale.



## **ARTICLE NS 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume et s'harmoniser avec le bâti existant et s'insérer discrètement dans l'espace naturel.

Les constructions légères autorisées seront réalisées en bois teinté de couleur soutenue : brun ou vert sombre ; la toiture sera couverte de bois ou de tuiles de ton brun orangé.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

Les ensembles d'intérêt paysager et écologiques, identifiés au titre de L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

## **ARTICLE NS 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **PONT SAINT MARTIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **ANNEXE**

#### **FICHE DE CALCUL DU DIMENSIONNEMENT DE L'OUVRAGE DE REGULATION**

## Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales urbaines - Bourgs et zones d'activités

La gestion quantitative des eaux pluviales n'est pas exigée sur les zones urbanisées, sous réserve que les aménagements respectent le coefficient d'imperméabilisation maximum fixé à 85 % pour les zones UAa, UAb, UVa, UE, UGv, UK et UZ.

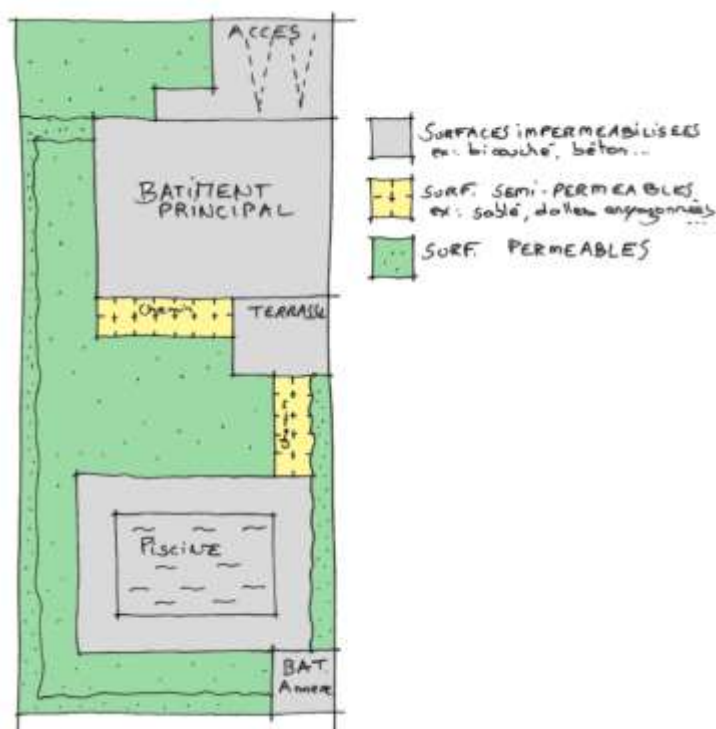
Lorsque ce taux d'imperméabilisation ne peut pas être respecté, une mesure compensatoire devra être mise en œuvre pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales de la surface imperméabilisée résultante excédentaire.

Les surfaces imperméabilisées	Surfaces semi-perméables	Surfaces perméables
Parking et voirie étanche (en enrobé, béton, asphalte, bicouches, ...)	Les surfaces sablées ou stabilisées	Les surfaces en pleine terre (pelouse, bois, potager, ...)
Terrasse et chemin (revêtu et étanche)	Les surfaces pavées (joints et lit de pose en sable)	
Toiture (en tuile, ardoise, zinc, acier, ...)	Les surfaces sur dalle perméable (dalle engazonnée, ...)	
	Les surfaces minérales perméables (grave, galet ou gravier, enrobé ou béton poreux, ...)	

à renseigner par le pétitionnaire à partir des caractéristiques du projet (surfaces du projet)  
calculé automatiquement

Donnée	Calcul	Valeur	
Surfaces du projet (S)	Surface totale du projet (St) (surface de parcelle inférieure à 1700m <sup>2</sup> )	S= 600 m <sup>2</sup>	
	Surface imperméabilisée (S <sub>imp</sub> )	S <sub>imp</sub> = 465 m <sup>2</sup>	
	Surface partiellement imperméabilisée (S <sub>p imp</sub> )	S <sub>p imp</sub> = 100 m <sup>2</sup>	
	Surface perméable (S <sub>vert</sub> )	S <sub>vert</sub> = 35 m <sup>2</sup>	
Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Coefficient imperméabilisé (C <sub>r imp</sub> )	C <sub>r imp</sub> = 0,86	
	Nécessité de la mise en place d'une mesure compensatoire à mettre en place		OUI
	Surface imperméabilisée dépassant le taux d'imperméabilisation maximal	S <sub>imp sup</sub> = 5,0 m <sup>2</sup>	
	Mesure compensatoire à mettre en place (Volume et débit de fuite)	Volume = 1,0 m <sup>3</sup> Q <sub>f</sub> = 0,5 L/s	

Au-delà d'une surface imperméabilisée résultantes excédentaires supérieures à 1 700 m<sup>2</sup>, l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée. Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires et leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.



## Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales urbaines - Zone pavillonnaire

La gestion quantitative des eaux pluviales n'est pas exigée sur les zones urbanisées, sous réserve que les aménagements respectent le coefficient d'imperméabilisation maximum fixé à 50 % pour les zones UB, UC, UVb, AH1, AH2, NH.

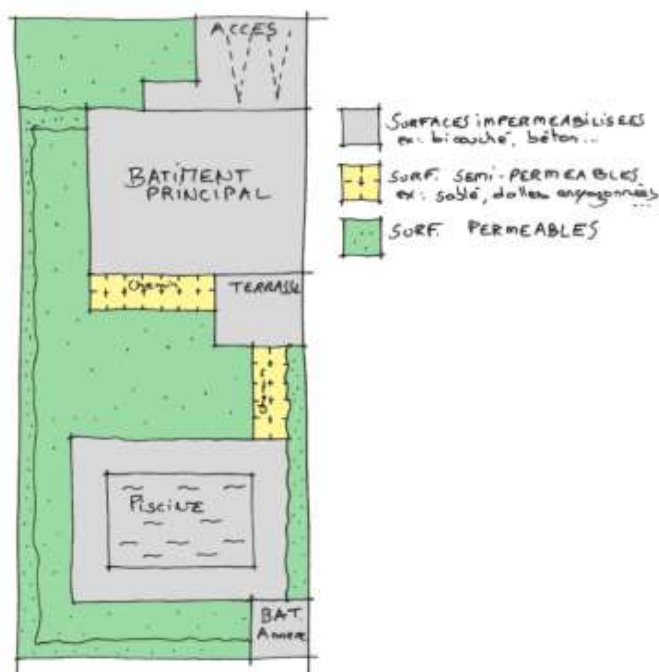
Lorsque ce taux d'imperméabilisation ne peut pas être respecté, une mesure compensatoire devra être mise en œuvre pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales de la surface imperméabilisée résultante excédentaire.

Les surfaces imperméabilisées	Surfaces semi-perméables	Surfaces perméables
Parking et voirie étanche (en enrobé, béton, asphalte, bicouches, ...)	Les surfaces sablées ou stabilisées	Les surfaces en pleine terre (pelouse, bois, potager, ...)
Terrasse et chemin (revêtu et étanche)	Les surfaces pavées (joints et lit de pose en sable)	
Toiture (en tuile, ardoise, zinc, acier, ...)	Les surfaces sur dalle perméable (dalle engazonnée, ...)	
	Les surfaces minérales perméables (grave, galet ou gravier, enrobé ou béton poreux, ...)	

à renseigner par le pétitionnaire à partir des caractéristiques du projet (surfaces du projet)  
calculé automatiquement

Donnée	Calcul	Valeur
Surfaces du projet (S)	Surface totale du projet (St) (surface de parcelle inférieure à 1700m²)	S= 600 m²
	Surface imperméabilisée (S <sub>imp</sub> )	S <sub>imp</sub> = 200 m²
	Surface partiellement imperméabilisée (S <sub>p imp</sub> )	S <sub>p imp</sub> = 100 m²
	Surface perméable (S <sub>vert</sub> )	S <sub>vert</sub> = 300 m²
Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Coefficient imperméabilisée (C <sub>imp</sub> )	C <sub>imp</sub> = 0,42
	Nécessité de la mise en place d'une mesure compensatoire à mettre en place	NON
	Surface imperméabilisée dépassant le taux d'imperméabilisation maximal	S <sub>imp_sup</sub> = - m²
	Mesure compensatoire à mettre en place (Volume et débit de fuite)	Volume = - m³ Q <sub>f</sub> = - L/s

Au-delà d'une surface imperméabilisée résultantes excédentaires supérieures à 1 700 m<sup>2</sup>, l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée. Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires et leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.



## Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales urbaines - Secteurs sensibles

Ces prescriptions s'appliquent aux zones sensibles : Champsiôme (UVA et UVb), Planche au Bouin (UB), Les Ménanties (AH1), Le Frety (UB).

D'un point de vue quantitatif, compte tenu des conséquences de l'imperméabilisation, la prescription sur ces secteurs sensibles est en priorité :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement ou à la parcelle,
- Une rétention des eaux pluviales doit être réalisée (ou infiltration lorsque c'est possible).
- Le respect du débit de fuite imposé dans le SDAGE Loire Bretagne avec cependant un débit minimum imposé :
  - le débit ruisselé en sortie des zones à urbaniser ne devra pas dépasser 3 l/s/ha
  - le débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s

Les dimensionnements des ouvrages devront être réalisés par la méthode des pluies, sur la base d'une pluie décennale.

Les surfaces imperméabilisées	Surfaces semi-perméables	Surfaces perméables
Parking et voirie étanche (en enrobé, béton, asphalte, bicouches, ...)	Les surfaces sablées ou stabilisées	Les surfaces en pleine terre (pelouse, bois, potager, ...)
Terrasse et chemin (revêtu et étanche)	Les surfaces pavées (joints et lit de pose en sable)	
Toiture (en tuile, ardoise, zinc, acier, ...)	Les surfaces sur dalle perméable (dalle engazonnée, ...)	
	Les surfaces minérales perméables (grave, galet ou gravier, enrobé ou béton poreux, ...)	

à renseigner par le pétitionnaire à partir des caractéristiques du projet (surfaces du projet) calculé automatiquement

Donnée	Calcul	Valeur
Surfaces du projet (S)	Surface totale du projet (St) (surface de parcelle inférieure à 1700m <sup>2</sup> )	S = 600 m <sup>2</sup>
	Surface imperméabilisée (S <sub>imp</sub> )	S <sub>imp</sub> = 200 m <sup>2</sup>
	Surface partiellement imperméabilisée (S <sub>p imp</sub> )	S <sub>p imp</sub> = 100 m <sup>2</sup>
	Surface perméable (S <sub>vert</sub> )	S <sub>vert</sub> = 300 m <sup>2</sup>
Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Coefficient imperméabilisée (C <sub>imp</sub> )	C <sub>imp</sub> = 0,42
	Surface imperméabilisée résultante	S <sub>imp res</sub> = 250,0 m <sup>2</sup>
	Mesure compensatoire à mettre en place (Volume et débit de fuite)	Volume = 5,0 m <sup>3</sup>
		Q <sub>f</sub> = 0,5 l/s

Au-delà d'une surface totale du projet de 1 700 m<sup>2</sup>, l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée. Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires et leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.

