

Département de la Loire-Atlantique
Commune de **Pont-Château**

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Règlement Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 15 septembre
2015

Le Maire,
Danielle CORNET

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

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	3
Article 1 – Champ d’application territorial du plan	4
Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols	4
Article 3 – Division du territoire en zones	5
Article 4 – Adaptations mineures.....	5
Article 5 – Définitions	6
Article 6 – Densité.....	6
Article 7 – Bâtiments sinistrés	6
Article 8 - Installations et travaux divers	6
Article 9 – Ouvrages techniques spécifiques.....	7
Article 10 – Principe de réciprocité.....	7
Article 11 – Vestiges archéologiques	8
Article 12 – Espaces boisés classés	8
Article 13 – Rappel de procédure.....	9
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....	10
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d’habitat.....	11
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d’équipements publics ou privés d’intérêt publics ou collectifs : UI.....	22
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique ..	27
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	33
Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur 1AUb	35
Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur AUe	44
Chapitre 3 : Règles applicables aux secteurs 2AUb et 2 AUe.....	51
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	58
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle.....	67
Titre 6 : Liste des emplacements réservés.....	78
Liste des emplacements réservés	79

Titre 1 : Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

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

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

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
- les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

- c) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (le permis de démolir est instauré uniquement en **secteurs Ua, Ub1** et dans le périmètre de protection des monuments historiques).

Article 3 – Division du territoire en zones

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

a) La zone urbaine dite "zone U"

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

b) La zone à urbaniser dite "zone AU"

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

c) La zone agricole dite "zone A"

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

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

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

Article 4 – Adaptations mineures

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

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

Article 5 – Définitions

Hauteur maximale

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

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

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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

Article 6 – Densité

Emprise au sol

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

Article 7 – Bâtiments sinistrés

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

Article 8 - Installations et travaux divers

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

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

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

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Article 9 – Ouvrages techniques spécifiques

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

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

Article 10 – Principe de réciprocité

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

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

Article 11 – Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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

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

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

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

Article 12 – Espaces boisés classés

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

Article 13 – Rappel de procédure

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

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

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

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

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Ce secteur comprend un sous-secteur Ub1 où les constructions d'immeubles collectifs de niveau R+2 sont autorisées.

- Le **secteur Uh** est un secteur urbain à caractère de village destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Zone inondable

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

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- 1) Les constructions abritant des activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...) et que les dispositions soient prises pour éviter les nuisances.
- 2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - qu'elle corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 3) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 4) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 5) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 6) L'extension de bâtiments d'activités autres que commerciales ou de services dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :
 - Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
 - Une extension maximale de 30% dans la limite de 200 m² au sol pour des bâtiments de plus de 150 m². d'emprise au sol

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

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

De plus, en secteur Ua et Ub1 :

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

Secteur inondable

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

Article U 3 - Voiries et accès

1 - Accès

Les accès à la RN 165 sont interdits.

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

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

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

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

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

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

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

Article U 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

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

2 - Assainissement eaux usées

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

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

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

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

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

3 - Eaux pluviales

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

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

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

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

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

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

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage.
- 2) En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

3) Le nu des façades des constructions doit être édifié dans les conditions suivantes :

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

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

- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.
 - Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
 - Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

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

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

1) Les constructions doivent être édifiées :

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

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

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

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

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

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

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

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

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

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

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

1 - Aspect général

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

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

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

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

2 - Façades et pignons

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

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

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

3-Toitures

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

- pour les constructions présentant une architecture distincte du bâti régional et justifiant d'une architecture innovante.
 - pour les constructions réalisées en toiture végétalisée après étude du site et de son environnement.
 - pour les immeubles collectifs.
 - pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public dans un but d'intérêt général dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.
 - les toitures à la « Mansard » sont autorisées. Les ouvertures de fenêtre seront implantées perpendiculairement au plancher de la construction. L'utilisation de bardage zinc de teinte similaire à l'ardoise pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Pour les maisons d'habitations, des toitures terrasses sont autorisées, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m² (par habitation).
 - Les habitations situées dans la vallée du Brivet pourront avoir des pentes différentes si le projet s'intègre dans l'environnement et dans le site.
 - Les ouvertures en toiture sont admises : les lucarnes, les chiens assis, les châssis de toit sous réserve d'être intégrés à la toiture
 - Les croupes sont autorisées dans la mesure où le projet s'intègre à l'environnement.
 - Les toitures des garages, annexes et dépendances, avancées et ajouts de construction devront avoir une pente de 15 ° minimum. Ils devront être réalisés avec des matériaux d'aspect identique au bâtiment principal.
 - Les bâtiments d'une largeur supérieure à 4 mètres devront avoir une toiture à deux pentes.
 - Les vérandas et les préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents.
 - L'utilisation de tôle ondulée pour les annexes et les dépendances est interdite.
 - Dans le cas d'extension, de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m².
 - La pose de bardage en ardoise est autorisée seulement sur les pointes de pignons.
 - La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

4 - Clôtures

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

Règles générales :

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

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

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

1) Clôtures sur voies publiques et privées

↳ Les haies.

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

↳ Les murs.

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

↳ Les grillages

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

2) Les clôtures séparatives ou mitoyennes.

↳ Les haies.

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

↳ Les murs.

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

↳ Les grillages

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

↳ Les clôtures « sèches »

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

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

Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

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

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

Est imposé un minimum de :

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

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

Pour les logements sociaux : 1 place par logement

En tout secteur lorsque le secteur concerné le permet,

Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 20 m² de surface de plancher.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

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

- entre 0 & 150 m² 1 place par fraction de 75 m² en Ua et 1

place par fraction de 50 m² en Ub et Uh

- au-dessus de 150 m² & jusqu'à 500 m² 5 places pour 100 m²

- au-dessus de 500 m² 1 places pour 10 m²

Autres commerces

- Une place par fraction de 75 m² de surface de vente en zone Ua et une place par fraction de 75 m² de surface de vente en zones Ub et Uh jusqu'à 500 m² de surface de vente.

- Une place par fraction de 75 m² de surface de vente au dessus de 500 m²

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

1 place par fraction de 80 m² jusqu'à 480 m² de surface de plancher
1 place par fraction de 100 m² au-delà de 480 m² de surface de plancher

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

Établissements divers

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

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

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

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