

## ZONE UZ<sub>B</sub> DITE «ZAC DE BEAUVAIS»

La Zone d'Aménagement Concerté de Beauvais est une zone affectée à de l'habitat individuel, individuel groupé ou superposé, collectifs bas (R+2+C) et à des activités non nuisantes et compatibles avec la sécurité, la tranquillité, la salubrité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation (activités artisanales et de services).

La notion d'habitat s'entend au sens large et inclut l'ensemble des équipements liés et nécessaires à l'habitat et les interventions sur les espaces extérieurs.

### **Le territoire couvert par le périmètre de la ZAC est divisé :**

- d'une part, en **deux secteurs constructibles** appelées UZ<sub>B</sub>A et UZ<sub>B</sub>B :
  - **Secteur UZ<sub>B</sub>A** : secteur de mixité de l'habitat à dominante collective comprenant des immeubles collectifs, des logements intermédiaires (individuels superposés) ou des logements individuels groupés ou non.
  - **Secteur UZ<sub>B</sub>B**: secteur d'habitation à dominante individuelle, comprenant des logements individuels, groupés ou non à l'exclusion d'immeubles collectifs.
  - **Secteur UEc** : du PLU

Sur l'ensemble des secteurs, des emplacements sont réservés pour la réalisation des équipements publics (*voirie primaire, secondaire ou tertiaire, cheminements piétons, espaces verts, bassins d'orages, espaces de jeux...*) conformément aux dispositions des documents graphiques et annexes.

- d'autre part, par un **secteur naturel** hachuré en vert UZ<sub>B</sub>N
- Enfin, un secteur **UA** : **à vocation d'activités et de services**
- Sur l'ensemble de la ZAC, le **pourcentage d'espaces verts** sera au **minimum de 10%**.

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ<sub>BA</sub>

Le secteur UZ<sub>BA</sub> constitue la partie la plus dense de la ZAC de Beauvais. Il est à dominante collective, cependant il peut permettre différentes densités. Il est destiné à accueillir des logements, des activités libérales, bureaux ou services et toute activité de type médical, paramédical, compatibles avec les logements et des équipements publics d'infrastructure et de manière générale, compatible avec la tranquillité et la salubrité d'un quartier d'habitation.

Le secteur UZ<sub>BA</sub> comprend les sous-secteurs UZ<sub>BAa</sub> à UZ<sub>BAg</sub>, tels que figurant au document graphique.

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

#### ARTICLE UZ<sub>BA</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions non mentionnées à l'article UZ<sub>BA</sub>2 sont interdites et notamment:

- Les activités artisanales et industrielles ;
- Les entrepôts et dépôts de matériaux de démolition ou de déchets ;
- Les installations précaires ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Le stationnement de caravanes et de campings-car et les garages collectifs non liés aux habitations ;
- Les terrains de camping ;
- Le stationnement de poids lourds ;

#### ARTICLE UZ<sub>BA</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### I - Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### II - Types d'occupations et d'utilisations du sol admises :

II - 1 - Les constructions à usage d'habitation collective, de logements intermédiaires (individuels superposés) et d'individuels groupés ou non, ainsi que leurs extensions, adaptations ou réfections.

II - 2 - La construction de locaux d'activité libérale, de bureaux, de services, de locaux collectifs résidentiels y compris les logements de fonction, directement liés à ces activités.

II - 3 - La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment d'origine à condition que celle-ci intervienne sur le même terrain, avec la même affectation.

II - 4 - Les équipements techniques d'infrastructures et de superstructures destinés à la gestion des réseaux et au fonctionnement du quartier.

**II - 5** - Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, communication, gaz, ...*) et pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

### **III - Types d'occupations et d'utilisations du sol soumis à des conditions spéciales**

**III - 1** - Certaines parties de parcelles privatives peuvent être admises dans les espaces naturels, sous réserve d'un aménagement paysager de qualité.

Dans ces espaces, seuls sont autorisés les travaux et constructions qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère du lieu.

Il est possible d'y intégrer partiellement des éléments de voirie, des accès, des chemins piéton, d'y implanter du mobilier urbain, des ouvrages destinés à recevoir des équipements techniques divers liés aux services publics ou d'intérêt collectif (*transformateur E.D.F., etc...*).

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ<sub>B</sub>A 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Caractéristiques générales pour l'ensemble de la ZAC :**

L'urbanisation du secteur sera desservie par un réseau de voiries primaires. Ce réseau débouchera ponctuellement sur une pénétrante traversant la zone et réalisée sous forme de mail. Ce mail débutera à l'extrémité est de la zone à partir de la voie communale n°7 dite route de Beauvais, et traversera la zone jusqu'à la route départementale n°178. Ce mail constituera donc le seul accès sur la R.D. 178 ; tout autre accès depuis cette voie pour desservir l'intérieur de la ZAC sera interdit. Le carrefour entre la RD 178 et le mail desservant la zone de Beauvais fera l'objet d'un traitement adapté garantissant une sécurité maximale de la circulation routière.

Les cheminements piétons et cyclables ainsi que le principe de raccordement à la R.D. 178 devront être réservés et aménagés selon les tracés de principe indiqués au document graphique.

#### **Pour tous les secteurs :**

##### **3.1. : Accès :**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès seront étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et le stationnement et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

##### **3.2. : Voirie :**

La largeur d'emprise des voies devra être conforme à la destination et à l'usage de la voie. Les voies ouvertes aux véhicules motorisés se terminant en impasse devront être aménagées pour rendre possible les demi-tours.

Les voies tertiaires ne pourront être utilisées comme voie de transit, elles devront permettre une utilisation mixte piétons – riverains et véhicules de services publics.

L'aménagement des voies sera conçu de façon à permettre le libre accès aux réseaux publics des engins d'entretien ou de réparation.

## ARTICLE UZ<sub>B</sub>A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Dans tous les secteurs :

Toutes les constructions seront raccordées aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement de façon gravitaire, d'électricité, de téléphone, de gaz et du câble de télévision.

Tous les réseaux (*lignes de distribution de gaz, de fluides ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications*) doivent être installés en souterrain.

Les locaux techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs PTT... devront dans la mesure du possible être intégrés aux constructions.

Ces divers réseaux de raccordement seront exécutés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur pour chacun d'eux. Les constructions devront respecter les servitudes d'installations de réseaux publics. Les réalisations seront conformes aux prescriptions techniques d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme de Vitré.

Les constructions ou les installations pourront intégrer des dispositions techniques retardant ou écrétant le débit des eaux de ruissellement restituées au domaine public ou limitant le volume de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, usage des espaces verts, infiltration par puisard lorsque la nature du sous-sol le permet).

## ARTICLE UZ<sub>B</sub>A 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Article non réglementé.

## ARTICLE UZ<sub>B</sub>A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

### 6.1.1. Logements groupés, intermédiaires (*individuels superposés*) ou collectifs :

Pour les logements groupés, intermédiaires ou collectifs, au moins 50% de leur façade sur rue s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait de 1.00 m minimum.

### 6.1.2. Constructions individuelles

A l'exception des garages, les façades de constructions sur rue, devront être implantées dans une **bande comprise entre 3,50 m et 6,50 m** maximum à compter de l'alignement de la voie.

La partie de façade qui ne s'implante pas dans la bande définie ci-dessus peut s'implanter à 6,50 m et plus, mais jamais entre l'alignement et 3,50 m.

Les garages devront être implantés en **retrait minimum de 5 m**, à compter de l'alignement de la voie et en **retrait maximum de 6,50 m**.

Pour les parcelles d'angle ou entre des voies, l'implantation des façades ne comportant pas d'accès, sera régie par les dispositions de l'article 1UZ<sub>B</sub>A 7.

### **6.1.3. Cas particulier : implantation par rapport à la R.D 178 :**

Pour tout type de construction et dans tous les secteurs : l'implantation devra respecter la marge de recul de 30 m, à compter de l'axe de la RD 178.

## **6.2. Implantation par rapport aux espaces verts publics et aux chemins piétons:**

### **6.2.1. Tout type de construction :**

L'implantation des façades de construction ne comportant pas d'accès principal sur rue, sera régie par les dispositions de l'article 1UZ<sub>B</sub>A 7.

**Pour l'ensemble de la zone UZ<sub>B</sub>A, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

## **ARTICLE UZ<sub>B</sub>A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant les dispositions suivantes :**

- **Lorsqu'il n'y a pas d'arbres existants, l'implantation se fait :**
  - soit en limite séparative latérale (*à l'exclusion des limites avec les espaces verts publics et les chemins piétons pour lesquelles la règle ci-dessous s'applique*),
  - soit en respectant une marge égale à la moitié de la hauteur (*à l'égout du toit*) de la construction, avec un minimum de 3 m (*cette disposition s'applique obligatoirement pour les limites avec les espaces verts publics ou les chemins piétons*).
  - En fonds de lots (\*), les constructions seront implantées à **4 m minimum** de la limite.
- **En présence d'arbres existants, à la date d'approbation du présent règlement :**
  - En limites latérales les constructions pourront être implantées à **7 m** de l'axe du tronc des arbres existants.
  - En fonds de lots (\*), les constructions seront implantées à **10 m minimum** de l'axe du tronc des arbres existants.

(\* ) *Fond de lot = pour les terrains de forme rectangulaire, est dénommée fond de lot, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de lot est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.*

### **7.2 - Cas des constructions de faible importance :**

Dans les secteurs constructibles de la zone UZ<sub>B</sub>A, des constructions sans fondation et de faible importance (*type abris-jardins, annexes*) pourront être édifiées le long des limites séparatives des parcelles. Afin de permettre la plantation d'une haie arbustive continue, ces constructions pourront être implantées à 2,00 m de la clôture.

**7.3. Cas particulier : implantation par rapport à la R.D 178 :**

Pour tout type de construction et dans tous les secteurs : l'implantation devra respecter la marge de recul de 30 m, à compter de l'axe de la RD 178.

**Pour l'ensemble de la zone UZ<sub>B</sub>A, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

### **ARTICLE UZ<sub>B</sub>A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. Dans le cas des façades en vis à vis, si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière à ce que la distance, mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis, ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points (appui - égout du toit), sans être inférieure à 9 m ( $L \geq H$  avec minimum 9 m).

Cette règle d'implantation ne vaut que lorsqu'il s'agit de bâtiment non contiguës à ceux existant.

2. Si les constructions ont une autre affectation que l'habitation (*bureaux, commerces, ...*) ce minimum peut être ramené à 4 m.

Dans les autres cas (*pignons aveugles, bâtiments annexes à une habitation, bâtiments annexes entre eux...*) les bâtiments doivent être séparés en tout point d'une distance minimale de 4 m.

### **ARTICLE UZ<sub>B</sub>A 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée à l'exception des constructions annexes, sans fondation et de faible importance (*type abris de jardin*) pour lesquels l'emprise au sol cumulée ou totale n'excédera pas 12 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UZ<sub>B</sub>A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 - Définition de la Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol, à la date d'approbation du présent règlement jusqu'au sommet de la façade, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### **10.2 - Hauteur maximale**

**La hauteur des constructions ne doit pas excéder, dans tous les secteurs :**

- **Pour l'habitat collectif :**

**La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante :**

- une hauteur maximale au point le plus haut, fixée à 15 m ;

- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur de **10 m** à compter du terrain naturel tel que défini précédemment et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique, ainsi que des saillies ponctuelles (*corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*).

- **Pour l'habitat individuel superposé (intermédiaire) :**

**La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe** déterminé de la manière suivante :

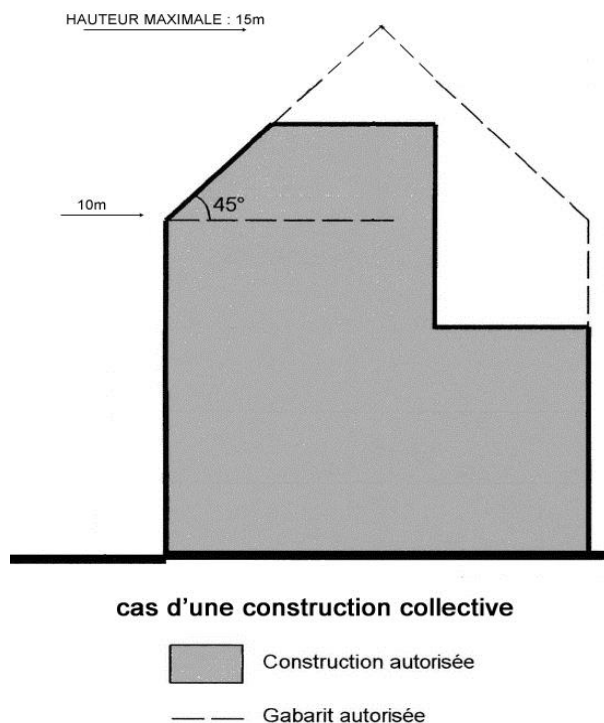
- une hauteur maximale au point le plus haut, fixée à **12 m** ;
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur de **7 m** à compter du terrain naturel tel que défini précédemment et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique, ainsi que des saillies ponctuelles (*corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*).

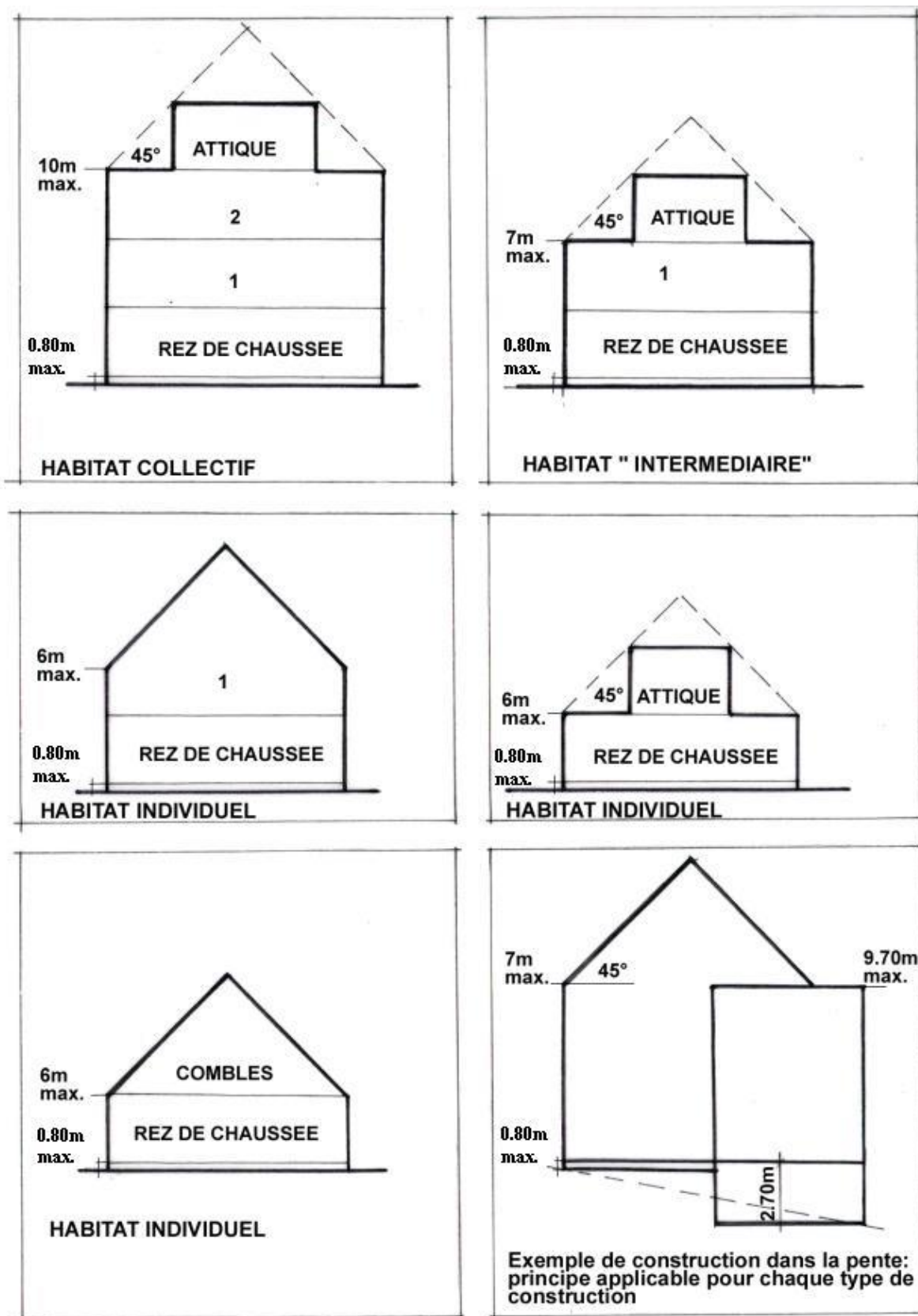
- **Pour l'habitat individuel et groupé :**

**La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe** déterminé de la manière suivante :

- une hauteur maximale au point le plus haut, fixée à **11 m** ;
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur de **6 m** à compter du terrain naturel tel que défini précédemment et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique, ainsi que des saillies ponctuelles (*corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*).

Cf. Schémas illustratifs ci-après





La hauteur du RDC ne pourra excéder 0,80 m par rapport au terrain naturel



**10.3 - Cas des constructions dans la pente :**

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes à l'égout. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée. (Cf. *Schéma illustratif ci-avant*)

**10.4 - La hauteur des constructions annexes**, sans fondation et de faible importance ne doit pas excéder 3 m au point le plus haut.

**ARTICLE UZ<sub>B</sub>A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS****11. 1. Rappel**

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

**11. 2. Sur l'ensemble de la zone**

Les constructions font l'objet, d'une étude de composition architecturale d'ensemble.

La forme des constructions pourra encourager l'utilisation de l'énergie solaire et favoriser les économies d'énergie.

Les constructions doivent s'intégrer au site et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie et les rythmes du paysage.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...). Les entourages en pierre, uniquement autour des ouvertures et les chaînes d'angle sont également interdits.

Les toitures devront être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue, de zinc naturel ou pré-patiné, de bac acier laqué. Les tuiles rouges ou autres matériaux de couverture de couleur rouge sont proscrits.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion n'excédant pas 50% de l'emprise de la construction.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

**11. 3 - Bâtiments annexes :** Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition d'ensemble.

Les abris de jardin seront réalisés en bardage.

#### **11. 4 - Clôtures**

Des haies composées d'arbustes variés marquent les clôtures.

Les espaces non clos situés sur le domaine privé devant garage seront traités avec qualité : les sols seront traités en harmonie avec les matériaux employés dans le traitement des espaces publics.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent elles seront constituées par :

##### **11.4.1. Clôtures sur rue :**

- La clôture végétale sera située en alignement de la façade et constituée de haies d'arbustes variés
- La clôture grillagée de 1,00 m de hauteur, sera située en arrière de la haie, à 0,75 m en retrait.

##### **11.4.2 Clôtures sur le domaine public (espaces verts, chemins piétons, ... ) :**

La clôture grillagée de 1,00 m de hauteur sera située en arrière de la limite, à 0,75 m de celle-ci et doublée obligatoirement par une haie variée de 2,00 m de hauteur maximum.

##### **11.4.3. Clôtures en limites séparatives (exclusivement entre deux terrains privés) :**

- La clôture grillagée si elle existe sera située sur la limite ;
- La haie variée sera plantée en quinconce de part et d'autre de cette clôture.
- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 1,80 m pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 3m, à partir de la façade. Elle pourra alors être composée de panneaux bois, ou être réalisée en maçonnerie enduite identique à la construction.

#### **11. 5 - Extensions**

Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble des dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

#### **11. 6 - Equipements collectifs ou d'intérêt général**

Les constructeurs sont tenus de réserver dans leur projet les emplacements et les volumes nécessaires à l'édification des divers locaux d'intérêt général, tels que transformateur électrique, répartiteur P.T.T., etc. La position de ces locaux éventuels sera indiquée au plan de masse ; ils devront s'intégrer parfaitement aux bâtiments projetés.

## **ARTICLE UZ<sub>B</sub>A 12 - STATIONNEMENT**

### **12.1. Rappel**

Une place de stationnement équivaut au minimum à une surface de 5 m (de profondeur) x 2,50 m (de largeur).

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

## 12.2. Sur l'ensemble de la zone

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé le nombre de places suivant aménagées sur la propriété :

### 12.2.1. Logements collectifs ou intermédiaires :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 3 pièces
- 2 places de stationnement par logement de 3 pièces et plus.
- des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues,

### 12.2.2. Logements individuels groupés : 2 places par logement dont 1 abritée

**12.2.3. Pour les logements individuels** : 3 places dont 1 abritée et 2 à l'air libre, situées dans une enclave privée non close, de 5 m (de profondeur) X 6,75 m (de largeur).

**12.2.4. Constructions à usage d'activités libérales, de services, commerces de santé et d'activités médicales** : 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagé pour les personnes handicapées selon les textes en vigueur.

Les constructeurs rechercheront des solutions mixtes de stationnement :

- stationnements semi-enterrés, couverts, à l'air libre, intégrés au RDC des bâtiments
- éventuellement enterrés à condition que leur raccordement obligatoirement gravitaire aux réseaux d'assainissement EP n'entraîne aucune modification de profondeur de ceux-ci.

## 12.3 - Modalité de réalisation

Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'extérieur du bâtiment. De manière générale, les caractéristiques du terrain naturel (*pente*) devront être respectées.

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

## ARTICLE UZ<sub>B</sub>A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

### 13.1. Végétation à conserver

Les arbres et boisements existants sont à conserver. Si néanmoins, la suppression de certains arbres s'avère indispensable, leur remplacement est effectué par une plantation de nature équivalente.

Les interventions éventuelles doivent se limiter à des actions de nettoyage ou d'aménagement modéré.

### 13.2 - Projet de plantation :

**a) - Opérations coordonnées d'habitat** : Tous les projets d'utilisation du sol devront comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits.

Les aires de stationnement à l'air libre sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

**b) - Autres affectations :** Les surfaces libres de toute construction autres que les aires de stationnement sont plantées à raison de :

- 1 arbre à haute tige pour 300 m<sup>2</sup> de terrain

Pour les transformateurs et autres locaux techniques destinés à la gestion des réseaux, lorsqu'ils ne pourront être intégrés aux autres constructions, les espaces libres périphériques à la construction devront être végétalisés afin de s'intégrer à l'environnement paysager existant ou prévu à terme.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UZ<sub>B</sub>A 14 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1 UZ<sub>B</sub>

Le secteur UZ<sub>B</sub> constitue la partie la moins dense de la ZAC de Beauvais. Il permet d'accueillir en priorité l'habitat à dominante individuelle, ainsi que des activités libérales, bureaux, services et toute activité de type médical, paramédical, compatibles avec les logements et des équipements publics d'infrastructure et de manière générale, compatible avec la tranquillité et la salubrité d'un quartier d'habitation.

Il comporte les sous-secteurs UZ<sub>Ba</sub> à UZ<sub>Bd</sub> (*ce dernier comprenant déjà des constructions*) dont des sous-secteurs destinés à recevoir des opérations de constructions individuelles et d'individuels groupés.

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

#### ARTICLE UZ<sub>B</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions non mentionnées à l'article UZ<sub>B</sub>2 sont interdites et notamment:

- Les activités artisanales et industrielles ;
- Les entrepôts et dépôts de matériaux de démolition ou de déchets ;
- Les installations précaires ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Le stationnement de caravanes et de campings-car et les garages collectifs non liés aux habitations ;
- Les terrains de camping ;
- Le stationnement de poids lourds ;

#### ARTICLE UZ<sub>B</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### I - Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### II - Types d'occupations et d'utilisations du sol admises :

II - 1 - Les constructions à usage d'habitation individuelle, groupée ou non, ainsi que leurs extensions, adaptations ou réfections.

II - 2 - La construction de locaux d'activité libérale, de services, de locaux collectifs y compris les logements de fonction, directement liés à ces activités.

II - 3 - La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment d'origine à condition que celle-ci intervienne sur le même terrain, avec la même affectation.

II - 4 - Les équipements techniques d'infrastructures et de superstructures destinés à la gestion des réseaux et au fonctionnement du quartier.

**II - 5** - Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, communication, gaz, ...*) et pour lesquels les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas.

### **III - Types d'occupations et d'utilisations du sol soumis à des conditions spéciales**

**III - 1** - Certaines parties de parcelles privatives peuvent être admises dans les espaces naturels, sous réserve d'un aménagement paysager de qualité.

Dans ces espaces, seuls sont autorisés les travaux et constructions qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère du lieu.

Il est possible d'y intégrer partiellement des éléments de voirie, des accès, des chemins piéton, d'y implanter du mobilier urbain, des ouvrages destinés à recevoir des équipements techniques divers liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., etc...).

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ<sub>B</sub> 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Caractéristiques générales pour l'ensemble de la ZAC :**

L'urbanisation du secteur sera desservie par un réseau de voiries primaires. Ce réseau débouchera ponctuellement sur une pénétrante traversant la zone et réalisée sous forme de mail. Ce mail débutera à l'extrémité est de la zone à partir de la voie communale n°7 dite route de Beauvais, et traversera la zone jusqu'à la route départementale n°178. Ce mail constituera donc le seul accès sur la R.D. 178 ; tout autre accès depuis cette voie pour desservir l'intérieur de la ZAC sera interdit. Le carrefour entre la RD 178 et le mail desservant la zone de Beauvais fera l'objet d'un traitement adapté garantissant une sécurité maximale de la circulation routière.

Les cheminements piétons et cyclables ainsi que le principe de raccordement à la R.D. 178 devront être réservés et aménagés selon les tracés de principe indiqués au document graphique.

#### **Dans tous les secteurs :**

##### **3.1. : Accès :**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès seront étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et le stationnement et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

##### **3.2. : Voirie :**

La largeur d'emprise des voies devra être conforme à la destination et à l'usage de la voie. Les voies ouvertes aux véhicules motorisés se terminant en impasse devront être aménagées pour rendre possible les demi-tours.

Les voies tertiaires ne pourront être utilisées comme voie de transit, elles devront permettre une utilisation mixte piétons – riverains et véhicules de services publics.

L'aménagement des voies sera conçu de façon à permettre le libre accès aux réseaux publics des engins d'entretien ou de réparation.

#### ARTICLE UZ<sub>B</sub>B 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Dans tous les secteurs :

Toutes les constructions seront raccordées aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement, de façon gravitaire, d'électricité, de téléphone, de gaz et du câble de télévision.

Tous les réseaux (*lignes de distribution de gaz, de fluides ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications*) doivent être installés en souterrain.

Les locaux techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs PTT... devront dans la mesure du possible être intégrés aux constructions.

Ces divers réseaux de raccordement seront exécutés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur pour chacun d'eux. Les constructions devront respecter les servitudes d'installations de réseaux publics. Les réalisations seront conformes aux prescriptions techniques d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme de Vitry.

Les constructions ou les installations pourront intégrer des dispositions techniques retardant ou écrétant le débit des eaux de ruissellement restituées au domaine public ou limitant le volume de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, usage des espaces verts, infiltration par puisard lorsque la nature du sous-sol le permet).

#### ARTICLE UZ<sub>B</sub>B 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet.

#### ARTICLE UZ<sub>B</sub>B 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des secteurs constructibles tels qu'ils sont définis sur le document graphique n°4.1.1.

##### **6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile :**

A l'exception des garages, au moins 50% de la façade de construction sur rue, devront être implantés dans une **bande comprise entre 3,50 m et 6,50 m** maximum à compter de l'alignement de la voie.

La partie de façade qui ne s'implante pas dans la bande définie ci-dessus peut s'implanter en retrait de 6,50 m, mais jamais entre l'alignement et 3,50 m.

Les garages devront être implantés en **retrait minimum de 5 m**, à compter de l'alignement de la voie et en **retrait maximum de 6,50 m**.

Pour les parcelles d'angle ou entre des voies, l'implantation des façades ne comportant pas d'accès, sera régie par les dispositions de l'article UZ<sub>B</sub>B 7.

**6.2. Implantation par rapport aux espaces verts publics et aux chemins piétons:**

Les façades de construction ne comportant pas l'accès, s'implanteront en respectant une marge égale à la moitié de la hauteur (à l'égout du toit) de la construction, avec un minimum de 3 m à compter de l'alignement des espaces verts publics et des chemins piétons.

**6.3. Cas particulier : implantation par rapport à la R.D 178 :**

Pour tout type de construction et dans tous les secteurs : l'implantation devra respecter la marge de recul de 30 m, à compter de l'axe de la RD 178.

**Pour l'ensemble de la zone UZ<sub>B</sub>B, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

## **ARTICLE UZ<sub>B</sub>B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant les dispositions suivantes :**

- **Lorsqu'il n'y a pas d'arbres existants, l'implantation se fait :**
  - soit en limite séparative latérale (à l'exclusion des limites avec les espaces verts publics et les chemins piétons pour lesquelles la règle ci-dessous s'applique),
  - soit en respectant une marge égale à la moitié de la hauteur (à l'égout du toit) de la construction, avec un minimum de 3 m (cette disposition s'applique obligatoirement pour les limites avec les espaces verts publics ou les chemins piétons).
  - En fonds de lots (\*), les constructions seront implantées à **4 m minimum** de la limite.
- **En présence d'arbres existants, à la date d'approbation du présent règlement :**
  - En fonds de lots (\*), les constructions seront implantées à **10 m minimum** de l'axe du tronc des arbres existants.
  - En limites latérales les constructions pourront être implantées à **7 m** de l'axe du tronc des arbres existants.

(\* *Fond de lot* = pour les terrains de forme rectangulaire, est dénommée fond de lot, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

*Dans les autres cas, le fond de lot est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle*

**7.2 - Cas des constructions de faible importance :**

Dans les secteurs constructibles de la zone UZ<sub>B</sub>b, des constructions sans fondation et de faible importance (*type abris-jardins, annexes*) pourront être édifiées le long des limites séparatives des parcelles. Afin de permettre la plantation d'une haie arbustive continue, ces constructions pourront être implantées à 2,00 m de la clôture. Cette disposition s'applique sous condition que leur hauteur n'excède pas 3 m (*toiture incluse*).

**7.3. Cas particulier : implantation par rapport à la R.D 178 :**

Pour tout type de construction et dans tous les secteurs : l'implantation devra respecter la marge de recul de 30 m, à compter de l'axe de la RD 178.



**Pour l'ensemble de la zone UZ<sub>B</sub>, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

### ARTICLE UZ<sub>B</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Dans le cas des façades en vis à vis, si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière à ce que la distance, mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis, ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points (appui - égout du toit), sans être inférieure à 9 m ( $L \geq H$  avec minimum 9 m).

Cette règle d'implantation ne vaut que lorsqu'il s'agit de bâtiment non contiguës à ceux existant.

2. Si les constructions ont une autre affectation que l'habitation (*bureaux, commerces, ...*) ce minimum peut être ramené à 4 m.

Dans les autres cas (*pignons aveugles, bâtiments annexes à une habitation, bâtiments annexes entre eux...*) les bâtiments doivent être séparés en tout point d'une distance minimale de 4 m.

### ARTICLE UZ<sub>B</sub> 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des **constructions** (*hors constructions annexes*) construites sur un même terrain ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain

Pour les constructions annexes, sans fondation et de faible importance (*type abris de jardin*) exclusivement, leur emprise au sol cumulée ou totale n'excédera pas **12 m<sup>2</sup>**.

### ARTICLE UZ<sub>B</sub> 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

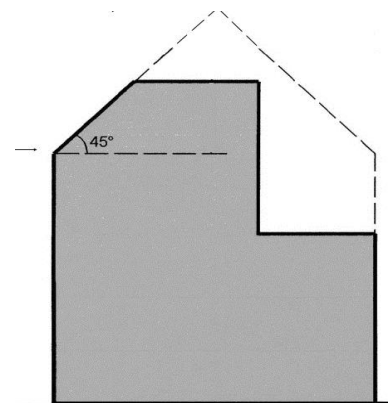
#### 10.1 - Définition de la Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout de toiture ou sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### 10.2 - Hauteur maximale :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante :

- une hauteur maximale au point le plus haut, fixée à **11 m** ;
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur de **6 m** à compter du terrain naturel tel que défini précédemment et un plan incliné à **45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique, ainsi que des saillies ponctuelles (*corniches*,



Modifications du PLU approuvées le 07/02/2008 et le 18/12/2008, mi...  
Modifications n°3 du PLU approuvées le 17/12/2009 - Modification n°6

■ Construction autorisée  
--- Gabarit autorisée

*machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux).*

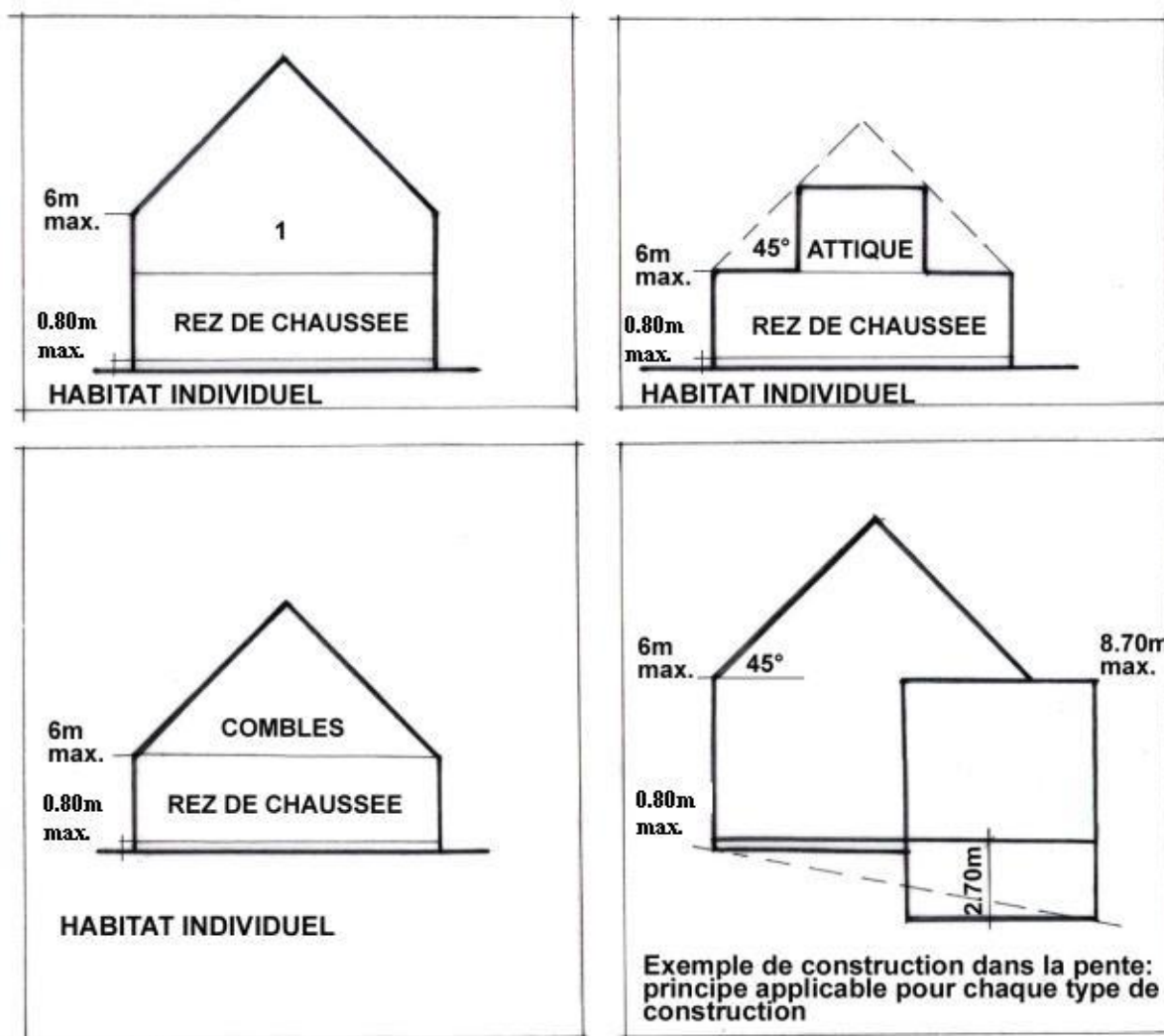
La hauteur de RDC ne pourra excéder 0,80 m par rapport au terrain naturel.

### 10.3 - Cas des constructions dans la pente :

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes à l'égout. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée. (Cf. Schéma illustratif ci-après)

**10.4 - La hauteur des constructions annexes**, sans fondation et de faible importance ne doit pas excéder 3 m au point le plus haut.

### Illustration des hauteurs :



## ARTICLE UZ<sub>B</sub> 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Modifications du PLU approuvées le 07/02/2008 et le 18/12/2008, mis à jour le 24/04/2009 –  
Modifications n°3 du PLU approuvées le 17/12/2009 - Modification n°6 approuvée le 28/06/2012

### **11. 1. Rappel**

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **11. 2. Sur l'ensemble de la zone**

Les constructions font l'objet, d'une étude de composition architecturale d'ensemble.

La forme des constructions pourra encourager l'utilisation de l'énergie solaire et favoriser les économies d'énergie.

Les constructions doivent s'intégrer au site et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie et les rythmes du paysage.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...). Les entourages en pierre, uniquement autour des ouvertures et les chaînes d'angle sont également interdits.

Les toitures devront être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue, de zinc naturel ou pré-patiné, de bac acier laqué. Les tuiles rouges ou autres matériaux de couverture de couleur rouge sont proscrits.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion n'excédant pas 50% de l'emprise de la construction.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

### **11. 3 - Bâtiments annexes**

Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition d'ensemble.

Les abris de jardin seront réalisés en bardage bois.

### **11. 4 - Clôtures**

Des haies composées d'arbustes variés marquant les clôtures.

Les espaces non clos situés sur le domaine privé devant garage seront traités avec qualité : les sols seront traités en harmonie avec les matériaux employés dans le traitement des espaces publics.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent elles seront constituées par :

#### **11.4.1. Clôtures sur rue :**

- La clôture végétale sera située en alignement de la façade et constituée de haies d'arbustes variés

- La clôture grillagée de 1,00 m de hauteur maximum, sera située en arrière de la haie, à 0,75 m en retrait.

#### **11.4.2 Clôtures sur le domaine public** (*espaces verts, chemins piétons, ...*) :

La clôture grillagée de 1,00 m de hauteur sera située en arrière de la limite, à 0,75 m de celle-ci et doublée obligatoirement par une haie variée de 2,00 m de hauteur.

#### **11.4.3. Clôtures en limites séparatives** (*exclusivement entre deux terrains privés*) :

- La clôture grillagée si elle existe sera située sur la limite ;
- La haie variée sera plantée en quinconce de part et d'autre de cette clôture.
- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 1,80 m pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 3m, à partir de la façade. Elle pourra alors être composée de panneaux bois, ou être réalisée en maçonnerie enduite identique à la construction.

### **11. 5 - Extensions**

Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble de dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

### **11. 6 - Equipements collectifs ou d'intérêt général**

Les constructeurs sont tenus de réserver dans leur projet les emplacements et les volumes nécessaires à l'édification des divers locaux d'intérêt général, tels que transformateur électrique, répartiteur P.T.T., etc. La position de ces locaux éventuels sera indiquée au plan de masse ; ils devront s'intégrer parfaitement aux bâtiments projetés.

## **ARTICLE UZ<sub>B</sub> 12 - STATIONNEMENT**

### **12.1. Rappel**

Une place de stationnement équivaut au minimum à une surface de 5 m (de profondeur) x 2,50 m (de largeur).

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

### **12.2. Sur l'ensemble de la zone**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé le nombre de places suivant aménagées sur la propriété :

**12.2.1. Logements individuels groupés** : 2 places par logement dont 1 abritée

**12.2.2. Pour les logements individuels** : 3 places dont 1 abritée et 2 à l'air libre, situées dans une enclave privée non close de 5 m (de profondeur) X 6,75 m (de largeur).

**12.2.3. Constructions à usage d'activités libérales, de services, commerces de santé et d'activités médicales** : 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagé pour les personnes handicapées selon les textes en vigueur.

### **12. 3 - Modalité de réalisation**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'extérieur du bâtiment. De manière générale, les caractéristiques du terrain naturel (pente) devront être respectées.

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

## **ARTICLE UZ<sub>B</sub> 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

### **13.1. Végétation à conserver**

Les arbres et boisements existants sont à conserver. Si néanmoins, la suppression de certains arbres s'avère indispensable, leur remplacement est effectué par une plantation de nature équivalente.

Les interventions éventuelles doivent se limiter à des actions de nettoyage ou d'aménagement modéré.

### **13.2 - Projet de plantation**

#### **a) - Opérations coordonnées d'habitat**

Tous les projets d'utilisation du sol devront comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits.

Les aires de stationnement à l'air libre sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements lorsque la plantation peut être effectuée en pleine terre.

#### **b) - Autres affectations**

Les surfaces libres de toute construction autres que les aires de stationnement sont plantées à raison de :

- 1 arbre à haute tige pour 300 m<sup>2</sup> de terrain

Pour les transformateurs et autres locaux techniques destinés à la gestion des réseaux, lorsqu'ils ne pourront être intégrés aux autres constructions, les espaces libres périphériques à la construction devront être végétalisés afin de s'intégrer à l'environnement paysager existant ou prévu à terme.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ<sub>B</sub> 14 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA<sub>B</sub>

Le secteur UA<sub>B</sub> de Beauvais correspond aux terrains réservés aux activités de commerce, de service et d'artisanat.

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

#### ARTICLE UA<sub>B</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone UA ainsi que ceux non prévus à l'article UA<sub>B</sub> 2.

#### ARTICLE UA<sub>B</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### I - Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### II - Types d'occupations et d'utilisations du sol admises :

**Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :**

##### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

##### ☞ **Les constructions à usage :**

- . d'hébergement hôtelier ;
- . d'artisanat et d'industrie ;
- . de commerce, de bureaux et de services ;
- . d'entrepôts ;
- . de stationnement ;
- . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion de ces activités.

##### ☞ Les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone ;
- et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

##### ☞ Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

##### ☞ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

##### ☞ La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et volume

initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

↳ L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation.

↳ Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation (*salle de spectacles, salle de réunion,...*).

Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la voie ferrée Rennes Paris, classée voie bruyante de type 2 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

## SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA<sub>B</sub> 3 : ACCES ET VOIRIE

#### **Caractéristiques générales pour l'ensemble de la ZAC :**

L'urbanisation du secteur sera desservie par un réseau de voiries primaires. Ce réseau débouchera ponctuellement sur une pénétrante traversant la zone et réalisée sous forme de mail. Ce mail débutera à l'extrémité est de la zone à partir de la voie communale n°7 dite route de Beauvais, et traversera la zone jusqu'à la route départementale n°178. Ce mail constituera donc le seul accès sur la R.D. 178 ; tout autre accès depuis cette voie pour desservir l'intérieur de la ZAC sera interdit. Le carrefour entre la RD 178 et le mail desservant la zone de Beauvais fera l'objet d'un traitement adapté garantissant une sécurité maximale de la circulation routière.

Les cheminements piétons et cyclables ainsi que le principe de raccordement à la R.D. 178 devront être réservés et aménagés selon les tracés de principe indiqués au document graphique.

#### **3.1. : Accès :**

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 en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès aux lots se feront par les voies nouvelles internes créées dans le cadre de l'urbanisation du secteur.

**3.2. : Voirie :**

La largeur d'emprise des voies devra être conforme à la destination et à l'usage de la voie. Les voies ouvertes aux véhicules motorisés se terminant en impasse devront être aménagées pour rendre possible les demi-tours.

Les voies tertiaires ne pourront être utilisées comme voie de transit, elles devront permettre une utilisation mixte piétons – riverains et véhicules de services publics.

L'aménagement des voies sera conçu de façon à permettre le libre accès aux réseaux publics des engins d'entretien ou de réparation.

**ARTICLE UA<sub>B</sub> 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****Dans tous les secteurs :**

Toutes les constructions seront raccordées aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement, de façon gravitaire, d'électricité, de téléphone, de gaz et du câble de télévision.

Tous les réseaux (*lignes de distribution de gaz, de fluides ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications*) doivent être installés en souterrain.

Les locaux techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs PTT... devront dans la mesure du possible être intégrés aux constructions.

Ces divers réseaux de raccordement seront exécutés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur pour chacun d'eux. Les constructions devront respecter les servitudes d'installations de réseaux publics. Les réalisations seront conformes aux prescriptions techniques d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme de Vitré.

Les constructions ou les installations pourront intégrer des dispositions techniques retardant ou écrétant le débit des eaux de ruissellement restituées au domaine public ou limitant le volume de ces eaux (*rétenion en terrasse, chaussées poreuses, usage des espaces verts, infiltration par puisard lorsque la nature du sous-sol le permet*).

**ARTICLE UA<sub>B</sub> 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UA<sub>B</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS****6.1 - Voies publiques ou privées :**

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou en retrait de 6 m au moins de l'alignement des voies routières.



**6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

**Pour l'ensemble de la zone UA<sub>B</sub>, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

**ARTICLE UA<sub>B</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant les dispositions suivantes :**

- **Lorsqu'il n'y a pas d'arbres existants, l'implantation se fait :**
  - soit en limite séparative (à l'exclusion des limites avec les espaces verts publics et les chemins piétons pour lesquelles la règle ci-dessous s'applique),
  - soit en respectant une marge égale à la moitié de la hauteur (à l'égout du toit) de la construction, avec un minimum de **5 m** (cette disposition s'applique obligatoirement pour les limites avec les espaces verts publics ou les chemins piétons).
- **En présence d'arbres existants, à la date d'approbation du présent règlement :**
  - En fonds de lots (\*), les constructions seront implantées à **10 m minimum** de l'axe du tronc des arbres existants.
  - En limites latérales les constructions pourront être implantées à **7 m** de l'axe du tronc des arbres existants.

(\*) *Fond de lot* = pour les terrains de forme rectangulaire, est dénommée fond de lot, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

*Dans les autres cas, le fond de lot est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle*

**7.2 - Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de reconstruction après sinistre.

**Pour l'ensemble de la zone UA<sub>B</sub>, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

### **ARTICLE UA<sub>B</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 m.

### **ARTICLE UA<sub>B</sub> 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder **60 %** de la surface du terrain.

### **ARTICLE UA<sub>B</sub> 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 - Définition de la Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, à la date d'approbation du présent règlement, jusqu'au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### **10.2 - Hauteur maximale :**

Sauf dispositions spéciales figurées au plan, et notamment à l'intérieur des périmètres de protection contre les perturbations radio-électriques, électromagnétiques ou les zones spéciales de dégagement de liaison hertzienne, le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser **une hauteur de 15 m** ;

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

### **ARTICLE UA<sub>B</sub> 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### **11. 1. Rappel**

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

#### **11. 2. Sur l'ensemble de la zone**

Les constructions font l'objet, d'une étude de composition architecturale d'ensemble.

La forme des constructions pourra encourager l'utilisation de l'énergie solaire et favoriser les économies d'énergie.

Les constructions doivent s'intégrer au site et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie et les rythmes du paysage.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

En façade, sont interdites toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (*carreaux de plâtre, briques creuses, etc...*).

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

### **Aspect des bâtiments**

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

Les façades seront composées simplement et présenteront une unité architecturale sur toutes les faces.

Pour les grands volumes l'utilisation du bardage bois est recommandée. Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés, à l'exception de l'ardoise.

Lorsqu'ils sont recouverts de bardage en métal y compris les rives, ils seront de couleur grise, la couleur dominante utilisée sera le RAL 9006 (*Aluminium*). Cette teinte n'exclut pas l'utilisation de teintes secondaires propres à l'entreprise pour bandeaux, enseignes, encadrements divers.

L'objectif étant de garantir l'unité et la cohérence d'ensemble sur la Z.A.C.

La débauche de décrochements ou de détails ornementaux est interdite.

La couverture devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être réalisée en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments; elle pourra être végétalisée.

L'implantation de systèmes d'ouverture en toiture pour l'éclairage naturel intérieur est autorisée. Leur traitement, leur volume, leur surface et leurs caractéristiques devront être extrêmement soignés.

Les toitures à redents successifs («*sheds*») sont tolérées sous réserve que leur hauteur par rapport à leur largeur soit dans un rapport inférieur  $H=L/2$ .

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Une attention particulière sera portée sur le traitement de la partie «bureaux» (*matériaux plus nobles*)

**11. 3 - Bâtiments annexes** : Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition d'ensemble.

#### **11. 4 - Clôtures**

**11.4.1** - Elles seront d'une hauteur maximale de 2,00 m, de type métallique, grillage simple autorisé, de couleur en harmonie avec les teintes du bâtiment. Les poteaux béton sont interdits.

**11.4.2. - Le portail :** Il sera également métallique de couleur verte, il sera de même hauteur que les clôtures, positionné avec un recul de 5.00m par rapport à la limite de l'espace public.

#### **11. 5 - Extensions**

Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble des dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

#### **11. 6 - Equipements collectifs ou d'intérêt général**

Les constructeurs sont tenus de réserver dans leur projet les emplacements et les volumes nécessaires à l'édification des divers locaux d'intérêt général, tels que transformateur électrique, répartiteur P.T.T., etc. La position de ces locaux éventuels sera indiquée au plan de masse ; ils devront s'intégrer parfaitement aux bâtiments projetés.

### **ARTICLE UA<sub>B</sub> 12 - STATIONNEMENT**

#### **12.1. Sur l'ensemble de la zone :**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé le nombre de places suivant aménagées sur la propriété :

##### **12.1.1. Constructions à usage de bureaux et services :**

1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### **12.1.2. Autres constructions à usage d'activité :**

1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### **12.1.3. Construction à usage de logement :**

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagé pour les personnes handicapées selon les textes en vigueur.

#### **12. 2 - Modalité de réalisation**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'extérieur des bâtiments sous réserve de les inclure dans un aménagement paysager et qu'elles restent à une cote de sol fixée au niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction. De manière générale, les caractéristiques du terrain naturel (pente) devront être respectées.

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

**ARTICLE UA<sub>B</sub> 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera par rapport à la surface de la parcelle de :

- **10 %** pour les activités industrielles
- **20 %** pour les activités artisanales
- **30 %** pour les activités commerciales et de services
- **10 %** pour les autres types de constructions

Les écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>. En outre, lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA<sub>B</sub> 14 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ<sub>B</sub>N

Le secteur UZ<sub>B</sub>N est réservé aux espaces verts naturels ou composés. Il peut recevoir des petits équipements destinés aux activités de sport, de loisirs ou de repos ainsi que des équipements liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux, etc.) et comprend :

- un secteur de boisements existants et un réseau de chemins creux.

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

#### ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions non mentionnées à l'article UZ<sub>B</sub>N 2 sont interdites et notamment:

- L'habitat
- Les activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services
- Les entrepôts et dépôts de matériaux de démolition ou de déchets
- Les installations précaires
- Les installations classées
- Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et d'habitations mobiles.
- Les terrains de camping
- Le stationnement de poids lourds
- etc.

#### ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### I - Rappel

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### II - Types d'occupations et d'utilisations du sol admises :

- Les espaces verts naturels ;
- Le mobilier lié aux activités de sports, de loisirs et de repos ;
- Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux voiries et réseaux divers ;
- Les locaux techniques de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale chacun, nécessaires à la gestion des aménagements ;
- Les aires de stationnement publiques (à l'exception des aires pour véhicules poids lourd) ;
- Les accès nécessaires à la desserte des terrains privés ;
- Les chemins piétons ;
- Les clôtures.

### SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 3 : ACCES ET VOIRIE

##### Caractéristiques générales pour l'ensemble de la ZAC :

L'urbanisation du secteur sera desservie par un réseau de voiries primaires. Ce réseau débouchera ponctuellement sur une pénétrante traversant la zone et réalisée sous forme de mail. Ce mail débutera à l'extrémité est de la zone à partir de la voie communale n°7 dite

*Modifications du PLU approuvées le 07/02/2008 et le 18/12/2008, mis à jour le 24/04/2009 –  
Modifications n°3 du PLU approuvées le 17/12/2009 - Modification n°6 approuvée le 28/06/2012 –  
Modification n°8 du PLU approuvé le 17/09/2015*

route de Beauvais, et traversera la zone jusqu'à la route départementale n°178. Ce mail constituera donc le seul accès sur la R.D. 178 ; tout autre accès depuis cette voie pour desservir l'intérieur de la ZAC sera interdit. Le carrefour entre la RD 178 et le mail desservant la zone de Beauvais fera l'objet d'un traitement adapté garantissant une sécurité maximale de la circulation routière.

Les cheminements piétons et cyclables ainsi que le principe de raccordement à la R.D. 178 devront être réservés et aménagés selon les tracés de principe indiqués au document graphique.

Seuls sont autorisés les portions de voirie reliant les secteurs de la ZAC entre eux, ainsi que les accès desservant les terrains privés et les chemins piétons ou d'entretien.

#### **ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les équipements qui pourront être implantés dans la zone 1 UZ<sub>B</sub>N devront être raccordés à l'ensemble des réseaux publics.

#### **ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, installations et équipements pouvant être autorisés au titre du présent chapitre s'implanteront en limite ou en recul d'au moins 1 m des chemins piétons

**Pour l'ensemble de la zone UZ<sub>B</sub>N, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

#### **ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, installations et équipements pouvant être autorisés au titre du présent chapitre s'implanteront en limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 m de celles-ci.

**Pour l'ensemble de la zone UZ<sub>B</sub>N, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

#### **ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

*Modifications du PLU approuvées le 07/02/2008 et le 18/12/2008, mis à jour le 24/04/2009 –  
Modifications n°3 du PLU approuvées le 17/12/2009 - Modification n°6 approuvée le 28/06/2012 –  
Modification n°8 du PLU approuvé le 17/09/2015*



## ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Définition de la Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **3 m** mesurés à l'égout du toit sauf nécessité technique ou liée au caractère des installations ludiques telles que toboggan ou ouvrages techniques d'intérêt collectif ou liés aux réseaux.

## ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le secteur 1 UZ<sub>B</sub>N est, par définition, un site sensible et les constructions autorisées doivent s'y faire oublier ou bien apparaître comme un élément singulier du site.

Elles devront s'intégrer parfaitement à l'environnement par la variété et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

Si les clôtures sont nécessaires, elles seront réalisées par du végétal dans lequel un grillage pourra être noyé.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

## ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies de circulation.

## ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

### 13.1. Végétation à conserver

Les arbres et boisements existants sont à conserver. Si néanmoins, la suppression de certains arbres s'avère indispensable (notamment pour les accès privatifs), leur remplacement est effectué par une plantation de nature équivalente.

Les interventions éventuelles doivent se limiter à des actions de nettoyage ou d'aménagement modéré.

Dans la marge de recul de 30 m à compter de l'axe de la R.D. 178, un talus planté et aménagé de manière à prendre en compte et réduire les nuisances sonores générées par la circulation routière, devra être réalisé.

Un chemin de 3 m de large maximum devra être aménagé au droit du talus, afin de permettre la circulation des engins nécessaires à l'entretien du talus.

Les plantations seront composées d'essences locales de type bocager.

*Modifications du PLU approuvées le 07/02/2008 et le 18/12/2008, mis à jour le 24/04/2009 –  
Modifications n°3 du PLU approuvées le 17/12/2009 - Modification n°6 approuvée le 28/06/2012 –  
Modification n°8 du PLU approuvé le 17/09/2015*

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UZ<sub>B</sub>N 14 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.