



# CINGAL - SUISSE NORMANDE

Commune de

## BRETTEVILLE SUR LAIZE



# Plan Local d'Urbanisme

## Règlement écrit

### Modification simplifiée n°2

Modifications n°1 et 2 approuvées les 3 janvier et 22 août 2011

Révision simplifiée n°1 approuvée le 3 janvier 2011

Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 juillet 2016

Mise en compatibilité n°1 approuvée le 12 avril 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 août 2020



## **1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## **1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BRETTEVILLE-SUR-LAIZE.

### **2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL.**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme demeurent applicables notamment les articles L111-1-4, R111-2, R111-4, R111-15, R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont définies dans la liste des servitudes annexées au PLU, conformément aux dispositions des articles L126-1, R126-1, R126-2 et R126-3 du Code de l'Urbanisme.
- 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 loi n°92-3 du 03 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 08 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 09 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-115 du 04 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire modifiées par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et les décrets d'applications
- Les dispositions de la loi n°93-3 du 04 janvier 1993 relative aux carrières et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 relative aux fouilles archéologiques et la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 relatives à l'archéologie préventive.
- Les dispositions du règlement sanitaire départemental

## **1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 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 L442-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Pénal, du Code la Voirie routière...

### **3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles « zones N » et en zones agricoles « zones A ».

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
  - UB : Zone urbaine caractérisant la partie reconstruite du bourg à la suite du remembrement urbain et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales
  - UC : Zone urbaine correspondant à l'extension résidentielle du bourg et principalement affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément (commerces et services).
  - UCi : Zone urbaine correspondant à des terrains inondables par débordement de la laize.
  - UCa : Zone urbaine fixant une superficie minimale des parcelles.
  - UCb : Zones urbaines correspondant à des terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif.
  - UCabr : Zone urbaine fixant une superficie minimale des parcelles et correspondant à des terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif et concernés par des remontées de nappes souterraines.
  - UCar : Zone urbaine fixant une superficie minimale des parcelles et concernée par des remontées de nappes souterraines.
  - UCr : Zone urbaine concernée par des remontées de nappes souterraines.
  - UX : Zone urbaine correspondant à un secteur d'activités pouvant comprendre de l'artisanat, de l'industrie et des établissements commerciaux.
  - UXb : Secteur destiné à l'accueil d'activités de stockage, de valorisation et de recyclage des déchets de chantier du BTP, tel que décrit dans la notice de présentation du projet annexée au PLU.
  - UH : Zone urbaine accueillant des équipements scolaires et leurs dépendances.

## **1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
  - 1 AU : Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme.
  - 1AUe : Secteur réservé aux constructions liées au service à la personne et aux équipements d'intérêt général.
  - 1AUxc : Secteur destiné à l'accueil de petits commerces, services, équipements d'intérêt collectif.
  - 1AUx : Secteur destiné à l'accueil d'activités artisanales, commerciales de plus grande ampleur.
  - AU : Zone non équipée destinée à être urbanisée après modification ou révision du PLU.
  - AUz : Secteur ouvert à l'urbanisation et correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Clos à vocation principale d'habitat.
  
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux 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.
  
- **Les naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux 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.
  - Ns : secteur réservé à des activités culturelles, sportives et de plein air, et à leur extension.
  - NI : secteur réservé à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
  - Nc : secteur identifiant la carrière.
  - Nlp : secteur réservé à l'activité d'un centre équestre
  - Ni : secteurs correspondant à des terrains inondables par débordement de la laize.
  - Ne : secteur correspondant à des terrains exposés aux risques d'effondrement.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

# **1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **4 : RISQUES NATURELS**

Le Plan de Prévention des Risques d'effondrements de terrains des anciennes mines de fer du bassin minier de Soumont-Saint Quentin (PPR) prescrit le 14 novembre 2005 et soumis à enquête publique entre le 26 mai et le 27 juin 2008 doit être approuvé très prochainement par arrêté préfectoral. Dès lors, Il vaudra servitude d'utilité publique et devra être annexé au PLU en application de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. De ce fait, devront être appliquées les plus rigoureuses des dispositions du PLU ou du PPR. Le risque d'effondrement est pris en compte dans le présent règlement par l'affectation d'un indice «e» au secteur compris dans la zone du PPR.

La commune est comprise dans le périmètre de la zone sismique (sismicité très faible mais non négligeable) défini par le Décret n° 91-461 du 14 mai 1991. Les constructions nouvelles devront donc respecter la réglementation para sismique qui s'applique à l'ensemble des constructions.

Le BRGM a établi la présence de 9 carrières sur le territoire communal. Des investigations complémentaires devront être réalisées à proximité de ces carrières avant tout projet d'aménagement ou de construction.

## **5. ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable de 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.

## **6. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

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 de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **7. ARCHÉOLOGIE**

Selon la loi du 27 septembre 1941, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie (Service Régional de l'Archéologie – 13 bis rue Saint Ouen – 14052 CAEN cedex 04) soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département.

Par ailleurs, le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 précise : « les opérations d'aménagement, de constructions 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.

Selon l'article R111-3-2 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.

### **8. PATRIMOINE**

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du paragraphe 7 de l'article L123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17, R421-23, R421-28 du Code de l'Urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993)

#### **8.1. Patrimoine architectural et urbain**

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et Monuments Historiques.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R441-12 du Code de l'Urbanisme.

Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée.

Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 de chaque zone pourront alors ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation et la construction impossible et sous condition de respecter l'architecture initiale des volumes préexistants.

## **1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

### **8.2 Patrimoine naturel**

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU 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 prévus aux articles L311-1 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 et quel qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

# **1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE UB**

### **ZONE UB**

*Zone correspondant à la partie reconstruite après la 2ème Guerre mondiale, à la suite d'un remembrement urbain Elle est principalement affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel, notamment les commerces, bureaux et services. La construction en ordre continu et les densités autorisées doivent lui conférer un caractère très urbain.*

#### **ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisir.
- Le stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, des caravanes.
- Les groupements autres que ceux à usage principal d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indiqués à l'article UB 2.
- Les sous-sols

#### **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat et services.
- Les groupements à usage principal d'habitation.
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les postes de peinture à condition que ces installations soient liées à des garages et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEUB**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures...

La desserte en raquette est interdite.

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

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **2 - Assainissement**

- a) **Eaux usées** Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- b) **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées au dit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux. Les techniques alternatives de stockage, traitement et réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sont autorisées.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de dispositions retenues.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé si un élément en harmonie avec la construction et les constructions avoisinantes permet d'assurer la continuité du domaine bâti sur rue.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements ou groupes d'habitations), les dispositions seront celles retenues dans le plan de composition ou le plan masse.

**Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la règle.**

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE UB**

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

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci.

En limites séparatives sont autorisées :

- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en mitoyenneté, sans en excéder la hauteur ni la longueur.
- les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives les plus proches au moins égale à leur hauteur diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 2 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

**Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la règle.**

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur (égout ou terrasse) de la plus élevée des deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

**Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la règle.**

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

Cette emprise peut être portée à 75 % dans le cas d'aménagement de bureaux, de commerces ou d'artisanat.

**Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la règle.**

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

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois, y compris les combles aménageables ou non.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est limitée à 12 mètres.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEUB**

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Conformément à l'article R111-21 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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants et le site.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte ;

La restauration des constructions présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

Tout pastiche d'une architecture régionaliste est interdit.

#### ***Façades et pignons :***

Les matériaux de construction non destinés par nature à rester apparents tel que parpaings, brique creuse, carreau de plâtre etc. doivent être recouverts d'un enduit en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les enduits ou peintures doivent être de tonalité soutenue à l'exception des revêtements blancs. Les imitations de matériaux tels que fausse brique peinte, faux pans de bois... sont interdites.

#### ***Toitures :***

D'une façon générale pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures devront être à deux ou quatre pans symétriques d'une pente de 40 à 60°. Les toitures à une seule pente faible sont interdites. Elles sont toutefois admises pour les constructions autorisées en limites séparatives dans les conditions de hauteur définies à l'article UB 7.

Les constructions seront couvertes en tuile plate naturelle ou vieillie ou en ardoise. Les matériaux d'aspect similaire (tuile béton de petite dimension teintée dans la masse, fibro teinté) ) ainsi que l'utilisation des tuiles mécaniques sont autorisés. L'ardoise modèle carré, posée en diagonale, et les plaques de fibrociment ondulé sont interdits.

Les lucarnes, dont la largeur cumulée n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade mesurée à l'égout, sont autorisées sur une hauteur maximale de 2,50 mètres mesurée à partir de l'égout. Dans le cas d'un deuxième niveau aménagé dans les combles, les éclairagements doivent obligatoirement s'insérer dans le rampant de la toiture.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEUB**

*Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale...) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.*

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle ainsi que les clôtures des parcelles contiguës.

Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées sur une hauteur maximale de 1,80 mètre à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.

Les panneaux de béton préfabriqué, plein ou évidé, ainsi que les murs de parpaings ou de brique creuse non revêtus d'un enduit, les matériaux de fortune sont interdits.

### **Annexes**

La construction d'annexes telles que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal (formes, volumes et coloris).

**Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.**

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation collective** : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre (avec au moins une place par logement) plus une place par tranche de 5 logements au-dessus de 10 logements.
- **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle** : au moins deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

Des équipements pour le stationnement des vélos doivent être prévus devant les établissements publics et sportifs.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres des parcelles, en dehors des aires de circulation ou de stockage pour les commerces et artisanat, devront être traités en espaces verts.

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

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB3 à UB13 inclus du présent Règlement.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEUC**

### **ZONE UC**

*Ces zones concernent l'extension résidentielle du Bourg.*

*Elles sont principalement affectées à l'habitation et éventuellement aux activités qui en sont le complément (commerces ou services).*

*Les règles d'implantation des constructions doivent donner à ces zones un caractère relativement aéré.*

***En Secteur UCa**, des dispositions particulières concernent la superficie minimale des parcelles.*

***Les Secteurs UCi** correspondent à des terrains susceptibles d'être inondés par les débordements de la Laize.*

***Le secteur UCb** correspondent à des terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif.*

***Les secteurs UCabr, UCar et UCr** correspondent à des terrains soumis aux risques de remontées de nappes souterraines où les sous-sols sont interdits.*

#### **ARTICLE UC 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains destinés à des hébergements légers de loisirs.
- Le stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, des caravanes.
- Les groupements autres que ceux à usage principal d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indiqués à l'article UC2.

#### **En Secteur UCi :**

- - Toute construction nouvelle autre que l'agrandissement mesuré des bâtiments existants et sous réserve d'aménagement afin de protéger les équipements techniques tels que chaudière ; réseau divers notamment électrique et circulation des fluides.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEUC**

### **ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation, d'artisanat ou de services qui en sont le complément naturel.
- Les groupements de constructions à usage principal d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- L'aménagement ou l'extension des activités existante, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-service et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

**En Secteur UCi** : l'agrandissement mesuré des bâtiments existants et leur transformation, à la condition qu'aucun aménagement en sous-sol ne soit réalisé.

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures.

La desserte en raquette est interdite.

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

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEUC**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **2 - Assainissement**

a) **Eaux usées** Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En secteur UCab et UCb le traitement des eaux usées s'effectuera par assainissement autonome dans le respect de la réglementation en vigueur.

b) **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux. Les techniques alternatives de stockage, traitement et réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sont autorisées.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**En Secteur UCa** : La superficie des terrains, par voie de division ou de lotissement, ne pourra être inférieure à 1.200 mètres carrés.

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou aux alignements futurs des voies lorsque celles-ci doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement.

Ces distances pourront être réduites pour les groupes d'habitations et les lotissements, sur les voies créées dans le cadre de l'opération.

Pour l'extension de bâtiments existants, l'alignement de fait ou le recul pourra être maintenu.

### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci.

En limites séparatives sont autorisées :

- les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en mitoyenneté, sans en excéder la hauteur ni la longueur.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEUC**

- les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage.

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives les plus proches au moins égale à leur hauteur diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 2 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

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

Une distance suffisante doit toujours être ménagée entre deux bâtiments, pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres ; Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75 % de la superficie totale de la parcelle.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m. Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Toutefois, les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra dépasser 12 mètres.

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Conformément à l'article R111-21 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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des*

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEUC**

---

*bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants et le site.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte.

La restauration des constructions présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

Tout pastiche d'une architecture régionaliste est interdit.

### **Façades et pignons :**

Les matériaux de construction non destinés par nature à rester apparents tel que parpaings, brique creuse, carreau de plâtre etc. doivent être recouverts d'un enduit en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Toutefois, le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Les enduits ou peintures doivent être de tonalité soutenue à l'exception des revêtements blancs.

Les imitations de matériaux tels que fausse brique peinte, faux pans de bois... sont interdites.

*Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire.*

### **Toitures :**

D'une façon générale pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures devront être à deux ou quatre pans symétriques d'une pente de 40 à 60°. Les toitures à une seule pente faible sont interdites. Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes en limite de propriété, dans les conditions de hauteur définies à l'article UC 7.

Les constructions à usage d'habitation seront couvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise. Les matériaux d'aspect similaire (tuile béton de petite dimension teintée dans la masse, fibro teinté) ainsi que l'utilisation des tuiles mécaniques sont autorisés. L'ardoise modèle carré posée en diagonale, les plaques de fibro-ciment ondulé et les matériaux métalliques non dissimulés sont interdits.

Les plaques de fibre-ciment ondulé, teintés tuile, sont autorisées pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation.

Les lucarnes sont autorisées sur une hauteur maximale de 2,50 mètres mesurée à partir de l'égout. Dans le cas d'un deuxième niveau aménagé dans les combles, les éclairagements

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEUC**

doivent obligatoirement s'insérer dans le rampant de la toiture.

***Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale...) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.***

### **Clôtures :**

Elles peuvent être constituées de murs en pierre, de murs enduits, de haies vives d'essences régionales et doublées, côté intérieur de la parcelle, d'un grillage sur poteaux métal, bois ou ciment 8x8, à l'exclusion de tout matériau de récupération.

Elles sont implantées à 0,50 m de l'alignement.

La clôture en façade, ainsi que sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade du bâtiment, aura une hauteur maximale de 1,20 m.

Le surplus en limites arrières aura une hauteur maximale de 1,80 m.

### **Annexes :**

La construction d'annexes telles que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal (formes, volumes et coloris).

Sont notamment interdites les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation collective** : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre (avec au moins une place par logement) plus une place par tranche de 5 logements au-dessus de 10 logements.
- **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle** : au moins deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

Des équipements pour le stationnement des vélos doivent être prévus devant les établissements publics et sportifs.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEUC**

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives, doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués à l'identique au nouvel alignement.

Les parties non construites, hors cheminement des parcelles, doivent être traitées en espaces verts, plantés d'arbres d'essences régionales.

### **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) défini à l'article R. 123-22 du Code de l'Urbanisme, applicable à la zone UC, est fixé à 0.40.

Il est porté à 0.50 pour les habitations jumelées et les groupes d'habitations.

**En Secteur UCa**, il est fixé à 0.20.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, le C.O.S. applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier, de manière à ce qu'en moyenne, on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.

Les constructions d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle du C.O.S.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE UX**

### **ZONE UX**

*Cette zone correspond à un secteur d'activités pouvant comprendre :*

- *de l'artisanat,*
- *de l'industrie,*
- *des établissements commerciaux.*

*Le secteur UXb est réservé aux activités décrites dans la notice de présentation du projet annexée au PLU.*

#### **ARTICLE UX 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions autres que celles visées à l'article UX 2.
- Les groupements à usage d'habitation.
- Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UX 2.
- Les dépôts de marchandises et de matériaux, à moins de 30 mètres des limites séparatives en bordure des zones habitées.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, autres que ceux mentionnés à l'article UX 2.
- Les terrains destinés à des hébergements légers de loisirs.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés (sauf sur les terrains spécialement conçus à cet effet et totalement dissimulés par des plantations denses et hautes).

**En secteur UXb :**

- Sont interdits tout ouvrage, installation et construction non liés à l'activité de stockage, de valorisation et de recyclage des déchets de chantier du BTP.

#### **ARTICLE UX 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial ou d'industrie.
- Les groupements de constructions à usage d'activités.
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services généraux, installés dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations admises dans la Zone.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE UX**

### **En secteur UXb :**

- Les installations classées, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, directement liées à l'activité de stockage, de valorisation et de recyclage des déchets de chantier du BTP, tel que décrit dans la notice de présentation du projet annexée au PLU.
- Les affouillements de sol, d'une profondeur maximale de 6,5 mètres, liés aux constructions et installations admises dans le secteur.
- Les constructions directement liées à l'activité de stockage, de valorisation et de recyclage des déchets de chantier du BTP, tel que décrit dans la notice de présentation du projet annexée au PLU.
- L'extension mesurée des bâtiments existants, ou leur réhabilitation, sous réserve qu'elle soit directement liée à l'activité de stockage, de valorisation et de recyclage des déchets de chantier du BTP, tel que décrit dans la notice de présentation du projet annexée au PLU.
- La réalisation d'ouvrages techniques ou installations nécessaires à l'activité et ne pouvant s'apparenter à des bâtiments, tels que les plates-formes extérieures de stockage, les bascules, etc.

Le stockage et le dépôt de matériaux de démolition, de déblais de chantiers et produits recyclés, sous réserve que les tas de stockage ne dépassent pas 12 mètres de hauteur.

### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures...

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

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

#### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE UX**

### **2. Assainissement**

**a) Eaux pluviales** : Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur. En l'absence du réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur doit réaliser sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

**b) Eaux usées.** Le traitement des eaux usées s'effectuera par assainissement autonome dans le respect de la réglementation en vigueur.

**c) Eaux résiduaires industrielles** : Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE UX 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de dispositions retenues.

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

Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- Route Départementale 142                      15 mètres
- Voirie interne                                      9 mètres

Toutefois, pour les équipements de volume réduit, nécessaires à l'entrée de chaque établissement, tels que poste d'accueil ou de contrôle, transformateurs, etc., cette distance pourra être réduite en fonction des besoins.

#### **En secteur UXb :**

Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- Route Départementale 23                      15 mètres
- Voirie interne                                      9 mètres

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE UX**

### **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATTVES**

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Cette marge d'isolement devra être plantée dans les conditions fixées à l'article UX 13.

#### ***En secteur UXb :***

- Les constructions doivent également être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives. La plantation de cette marge d'isolement par rapport aux limites séparatives sera réalisée dans le respect des aspects sécuritaires du secteur (issues de secours de la carrière souterraine, cavités, etc.).

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

Les constructions implantées sur une même parcelle respecteront entre elles les distances imposées par le règlement des installations classées et pour la lutte contre l'incendie.

Dans le respect de cette réglementation, l'implantation en accollement de deux bâtiments est recommandée. Elle est même imposée dans le cas d'un bâtiment à usage artisanal et d'un bâtiment à usage d'habitation.

### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75 % de la superficie totale de la parcelle.

#### ***En secteur UXb :***

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale de la parcelle.

### **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE UX**

**En secteur UXb :**

- La hauteur maximale des constructions, ainsi que la hauteur des équipements d'infrastructures, ne doivent pas excéder 12 mètres.

### **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut-être refusé si, par leur aspect extérieur, les constructions à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade sont choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, de préférence auto lavables.

#### ***Composition générale***

Les constructions devront présenter une simplicité de structure de volume.

De façon générale, les teintes dominantes doivent favoriser l'insertion des bâtiments dans la zone et l'intégration de celle-ci dans le paysage.

#### ***Pignons et façades***

Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.

La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant. Les couleurs claires sont à n'utiliser que de façon mesurée.

#### ***Ouvertures***

Les ouvertures en saillies devront être intégrées à la construction et en harmonie de volumétrie et de matériau avec celle-ci.

#### ***Les clôtures :***

Les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales et pourront être doublées d'une clôture grillagée. Les portails seront choisis en harmonie avec la teinte des bâtiments et des clôtures le cas échéant.

**En secteur UXb :**

- Les clôtures seront constituées de haies vives composées d'essences locales, qui seront doublées d'une clôture grillagée.

### **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il doit être aménagé, sur les parcelles, des aires suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Les manœuvres d'entrée et de sortie doivent pouvoir se faire sans gêne pour la circulation.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE UX**

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure des voies, doivent être plantés et convenablement entretenus.

Des rideaux d'arbres ou haies doivent masquer le stockage extérieur et les parkings à raison d'un arbre de haute tige par cinq places de stationnement.

En bordure des limites séparatives, il est fait obligation de planter, sur une épaisseur d'au moins deux mètres, un rideau d'arbres complété d'espèces buissonnantes assurant un masque opaque.

#### ***En secteur UXb :***

- La plantation de la marge d'isolement par rapport aux limites séparatives sera réalisée dans le respect des aspects sécuritaires du secteur (issues de secours de la carrière souterraine, cavités, etc.).
- Des arbres de haute tige devront être plantés, notamment afin d'assurer le masquage des espaces de stockages des matériaux et déblais.
- En outre, une bande végétalisée buissonnante devra être préservée, ou densifiée, sur la limite séparative Nord de la zone, en bordure de la voie romaine.

### **ARTICLE UX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles édictées aux articles UX 3 à UX 13.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE UH**

### **ZONE UH**

*Cette zone concerne des équipements scolaires et leurs dépendances*

#### **ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article UH 2.

#### **ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements scolaires, y compris les bâtiments à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à ces installations autorisées, ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

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

##### **Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à la voie publique. Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

##### **Voirie :**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

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

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEUH**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **2 - Assainissement**

a) **Eaux usées** Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

b) **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux. Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement.

#### **ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de dispositions retenues.

#### **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions peuvent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres ou à l'alignement des voies.

Toutefois, des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

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

##### **1 - Implantation sur limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

##### **2 - Implantation avec marges d'isolement**

Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions qui ne seraient pas édifiées sur ces limites doivent être implantées à une distance de la limite séparative la plus proche, égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 4m.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE UH**

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

Une distance suffisante doit toujours être ménagée entre deux bâtiments, pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres ; Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

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

Pas de dispositions retenues.

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

Pas de dispositions retenues.

### **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

#### **Dispositions relatives aux clôtures :**

Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

### **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- a) Etablissements d'enseignement du premier degré : une place de stationnement par classe.
- b) Etablissements d'enseignement du second degré : deux places de stationnement par classe.
- c) Etablissements d'enseignement pour adultes : 25 places pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE UH**

### **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking ; les plantations devront être uniformément réparties.

Les plantations existantes devront être maintenues, sauf en cas de nécessité d'expansion de bâtiments.

### **ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles édictées aux articles UH 3 à UH 13.

## **2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE 1 AU**

### **ZONE 1AU**

*Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée sous forme de lotissements ou d'opérations groupées. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable.*

- **1AUe** : Secteur réservé aux constructions liées au service à la personne et aux équipements d'intérêt général.
- **1AUxc** : Secteur destiné à l'accueil de petits commerces, services, équipements d'intérêt collectif.
- **1AUx** : Secteur destiné à l'accueil d'activités artisanales, commerciales de plus grande ampleur. Des activités logistiques pourront également être accueillies dans la limite de 30% de la superficie du secteur.

#### **ARTICLE 1 AU1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**Pour l'ensemble de la zone 1AU (y compris les secteurs 1AUe , 1AUx et 1AUxc) sont interdits:**

- Les constructions et installations pour l'exploitation agricole et forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis les cas mentionnés à l'article 2 du présent règlement ;
- Les carrières ;
- Les terrains destinés à des hébergements légers de loisirs ;
- Le stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, des caravanes ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;

**En secteur 1AUe :**

- Les constructions non mentionnées à l'article 1AU2

**En secteurs 1AUx et 1AUxc :**

Les constructions à usage d'habitation

#### **ARTICLE 1 AU2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Pour l'ensemble de la zone 1AU (y compris les secteurs 1AUe , 1AUx et 1AUxc) sont autorisés sous condition:**

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE 1 AU**

admis dans la zone ;

- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les projets réalisés par tranches, même pour une seule construction, doivent être compatibles avec l'aménagement du reste de la zone.

### ***En zone 1AU :***

- Les constructions à usage d'habitation sous forme de lotissements ou d'ensembles de constructions groupées.
- Les constructions destinées à une activité professionnelle, sous réserve que les locaux destinés à cette activité soient intégrés dans le corps du bâtiment d'habitation ou que cette activité ne soit pas susceptible de causer une gêne pour les habitations voisines.

### ***En secteur 1AUe :***

- Les constructions liées au service à la personne et les équipements d'intérêt général
- Les constructions de logements individuels adaptés au vieillissement et au handicap

### ***En secteur 1AUxc :***

- Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux, et d'équipements, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 500 m<sup>2</sup> par bâtiment et d'être compatibles avec la proximité des zones habitées.

### ***En secteur 1AUx :***

- Les installations classées soumises à autorisation ou déclarations sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité des zones habitées et qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances pour la population.

### **ARTICLE 1 AU 03 -ACCES ET VOIRIE**

Les voies nouvelles créées dans le cadre des opérations autorisées dans cette zone devront être en compatibilité avec un aménagement cohérent de la zone.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures...

La desserte en raquette est interdite. Toutefois, en secteur 1AUx, elle pourra être

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE 1 AU**

autorisée sous réserve d'espace suffisant permettant le retournement sans manœuvre.

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

### **En secteur 1AUe :**

- Afin de garantir un accès sécurisé à la zone, un aménagement de la section concernée de la RD 235 sera réalisé afin supprimer le merlon séparateur des voies et porter la largeur de la nouvelle chaussée à 6 mètres avec un accotement de 1,5 m de part et d'autre de la voie et un fossé

### **ARTICLE 1 AU4 -RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **2 - Assainissement**

a) **Eaux usées** Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement sera exigé.

b) **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur le dit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- S'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc...) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- S'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

### **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de dispositions retenues.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE 1 AU**

### **ARTICLE 1 AU6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

***En zone 1AU et pour les secteurs 1AUx et 1AUxc :***

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'emprise publique.

***En secteur 1AUe :***

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit dans le prolongement des constructions existantes
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et aux alignements futurs des voies lorsque celles-ci doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement

***Toutefois, quelque soient les secteurs (1AU, 1AUe, 1AUx, 1AUxc) :***

- En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de l'axe au moins égale à 20 mètres pour la RD23, et 15 mètres pour les autres.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans tous les cas, les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu'elles n'entraînent pas de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

***En zone 1AU et pour le secteur 1AUxc :***

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

Des implantations différentes seront admises dans le cas de bâtiments de moins de 3 mètres de haut ou d'annexes (abris de jardin, carport, ...) qui pourront être implantés selon un retrait minimal d'1 mètre.

***En secteur 1AUe :***

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, d'un côté ou des deux côtés, ou en retrait de celles-ci.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE 1 AU**

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en limites séparatives, elles doivent s'implanter à une distance du point de la limite parcellaire la plus proche au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Sont également autorisées sur les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres, telles que garages ou annexes, ou les extensions d'une activité existante.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en contigu, sans en excéder la hauteur ni la longueur.

**En secteur 1AUx :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

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

Sans objet

### **ARTICLE 1 AU9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de la parcelle.

**En zone 1AU, et en secteurs 1AUe et 1AUxc :**

Sans objet

**En secteur 1AUx :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Des emprises supérieures seront tolérées en cas de toitures végétalisées ou de murs végétaux, à l'équivalence de ces superficies créées.

### **ARTICLE 1 AU10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**En zone 1AU, et pour le secteur 1AUe :**

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation individuelle est fixé à trois, y compris les combles aménageables ou non, non compris les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m.

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE 1 AU**

construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Toutefois, les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **En secteur 1AUx et 1AUxc :**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres au point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux)

Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de 10 000 m<sup>2</sup> devront prévoir leur construction sur au moins deux niveaux

Au-dessus des hauteurs maximales fixées dans le présent article, seuls peuvent être autorisés des installations techniques (cheminée, antenne, éolienne, etc...) et/ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1 AU11 -ASPECT EXTERIEUR**

*Conformément à l'article R111-21 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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### **En zone 1AU, et pour le secteur 1AUe :**

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants et le site.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte.

La restauration des constructions présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

Tout pastiche d'une architecture régionaliste est interdit.

### **Façades et pignons :**

Les matériaux de construction non destinés par nature à rester apparents tel que parpaings, brique creuse, carreau de plâtre etc. doivent être recouverts d'un enduit en harmonie

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE 1 AU**

avec le site et les constructions avoisinantes. Toutefois, le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Les enduits ou peintures doivent être de tonalité soutenue à l'exception des revêtements blancs.

Les imitations de matériaux tels que fausse brique peinte, faux pans de bois... sont interdites.

### **Toitures :**

D'une façon générale pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures devront être à deux ou quatre pans symétriques d'une pente de 40 à 60°. Les toitures à une seule pente faible sont interdites. Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes en limite de propriété, dans les conditions de hauteur définies à l'article UC 7.

Les constructions à usage d'habitation seront couvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise. Les matériaux d'aspect similaire (tuile béton de petite dimension teintée dans la masse, fibro teinté) ainsi que l'utilisation des tuiles mécaniques sont autorisés. L'ardoise modèle carré posée en diagonale, les plaques de fibro-ciment ondulé et les matériaux métalliques non dissimulés sont interdits.

Les plaques de fibre-ciment ondulées, teintées tuile, sont autorisées pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation.

Les lucarnes sont autorisées sur une hauteur maximale de 2,50 mètres mesurée à partir de l'égout. Dans le cas d'un deuxième niveau aménagé dans les combles, les éclairagements doivent obligatoirement s'insérer dans le rampant de la toiture.

*Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitations et les collectifs ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire*

*Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.*

### **Clôtures :**

Elles peuvent être constituées de murs en pierre, de murs enduits, de haies vives d'essences régionales et doublées, côté intérieur de la parcelle, d'un grillage sur poteaux métal, bois ou ciment 8x8, à l'exclusion de tout matériau de récupération.

Elles sont implantées à 0,50 m de l'alignement.

Cette clôture en façade, ainsi que sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade du bâtiment, aura une hauteur maximale de 1,20 m.

Le surplus en limite arrière aura une hauteur maximale de 1,80 m.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE 1 AU**

### **Annexes :**

La construction d'annexes telles que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal (formes, volumes et coloris).

Sont notamment interdites les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune.

### **En secteur 1AUx et 1 AUxc:**

Les constructions devront présenter une simplicité de structure de volume.

De façon générale, les teintes dominantes doivent favoriser l'insertion des bâtiments dans la zone et l'intégration de celle-ci dans le paysage.

### **Pignons et façades**

Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.

La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant. Les couleurs claires sont à n'utiliser que de façon mesurée.

### **Ouvertures**

Les ouvertures en saillies devront être intégrées à la construction et en harmonie de volumétrie et de matériau avec celle-ci.

### **Les clôtures :**

Les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales et pourront être doublées d'une clôture grillagée. Les portails seront choisis en harmonie avec la teinte des bâtiments et des clôtures le cas échéant.

## **ARTICLE 1 AU12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, équipements, installations et activités devront être assuré en dehors des voies affectées à la circulation.

Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement (excepté pour les logements locatifs financé avec un prêt aidé par l'Etat (en vertu des articles L151-34 à L151-36 du Code de l'Urbanisme))

L'emploi de matériaux perméables est préconisé.

## **2 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE 1 AU**

Pour les projets de construction de logements collectifs et intermédiaires d'une surface de plancher supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> de surface, la création d'un espace spécifique et adapté de parking pour les vélos sera exigé.

Les équipements d'intérêt collectif ainsi que les bâtiments à usage principal de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

### **ARTICLE 1 AU13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Pour l'ensemble de la zone 1AU (y compris les secteurs 1AUe , 1AUx et 1AUxc):*

Les talus et haies bordant les voies ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts, plantés ou non d'arbres d'essences régionales.

*En secteur s1AUx et 1AUxc :*

Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure des voies, doivent être traités en espaces verts, plantés ou non d'arbres d'essences locales, et convenablement entretenus.

Des rideaux d'arbres ou haies doivent masquer le stockage extérieur. Les parkings feront l'objet de plantations à raison d'un arbre ou arbuste pour cinq places de stationnement. Ces plantations, composées d'essences locales, seront de préférence groupées pour former un bosquet.

### **ARTICLE 1 AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE 1 AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les bâtiments à usages d'activités et d'équipements portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m<sup>2</sup> devront couvrir progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

### **ARTICLE 1 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques

## 2 - APPLICATION PAR ZONE : ZONEAU

### ZONE AU

***Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Réservée principalement à l'habitat, elle ne pourra être aménagée qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme et sous réserve d'une alimentation en eau suffisante. Elle devra en outre faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble traitant des différents modes de déplacement et garantissant la mixité sociale de l'habitat.***

- **Secteur AUz** : secteur ouvert à l'urbanisation correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Clos à vocation principale d'habitat.

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

- Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article AU 2.

#### ARTICLE AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les équipements publics d'intérêt général.

##### **En secteur AUz :**

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.  
Il est précisé que les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter une part minimale de 25 % de logements locatifs sociaux. Dans les zones d'aménagement concerté, le respect de cette règle est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.
- Les constructions destinées à une activité professionnelle, sous réserve que les locaux destinés à cette activité soient intégrés dans le corps du bâtiment d'habitation ou que cette activité ne soit pas susceptible de causer une gêne pour les habitations voisines.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol admis dans la zone.
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les projets réalisés par tranches, même pour une seule construction, doivent être compatibles avec l'aménagement du reste de la zone.

## 2 - APPLICATION PAR ZONE : ZONEAU

### ARTICLE AU 3 - LES ACCÈS ET LA VOIRIE

Non réglementé.

#### *En secteur AUz :*

Les voies nouvelles créées dans le cadre des opérations admises dans la zone devront être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures...

La desserte en raquette est interdite, sauf contraintes techniques ou topographiques particulières.

Les cheminements doux doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et être en liaison avec les cheminements doux existants chaque fois que cela est possible.

### ARTICLE AU 4 - LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **2 - Assainissement**

a) **Eaux usées** Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

b) **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

Les techniques alternatives de stockage, traitement et réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sont autorisées.

## 2 - APPLICATION PAR ZONE : ZONEAU

### ARTICLE AU 5 - LES CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE AU 6 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies publiques.
- soit dans le prolongement des constructions existantes.
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et aux alignements futurs des voies lorsque celles-ci doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement.

En bordure des routes départementales, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe au moins égale à 15 mètres.

#### **En secteur AUz :**

L'ensemble des règles de l'article AU 6 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont définies par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC.

Des implantations différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques ou topographiques particulières.

Dans tous les cas, les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu'elles n'entraînent pas de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

En bordure des routes départementales, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe au moins égale à 15 mètres.

En outre, sur la frange Est de la ZAC, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres depuis la limite parcellaire avec l'espace agricole.

### ARTICLE AU 7 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 5 m.

#### **En secteur AUz :**

L'ensemble des règles de l'article AU 7 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies par le Cahier des Prescriptions Architecturales et

## **2 - APPLICATION PAR ZONE : ZONEAU**

---

Paysagères portant sur la ZAC.

### **ARTICLE AU 8 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

**En secteur AUz :**

L'implantation des constructions annexes est définie par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC.

### **ARTICLE AU 9 - L'EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

### **ARTICLE AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**En secteur AUz :**

La hauteur des constructions est définie par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC.

### **ARTICLE AU 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article non réglementé.

**En secteur AUz :**

L'ensemble des règles de l'article AU 11 relatives à l'aspect extérieur sont définies par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC.

### **ARTICLE AU 12 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

**En secteur AUz :**

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement individuel, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État en vertu des articles L.151-34 à L.151-36 du Code de l'Urbanisme.

L'emploi de matériaux perméables est préconisé.

## **2 - APPLICATION PAR ZONE : ZONEAU**

---

Pour les projets de construction de logements collectifs et intermédiaires d'une surface de plancher supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> de surface, la création d'un espace spécifique et adapté de parking pour les vélos sera exigée.

Les règles de stationnement relatives au secteur AUz sont précisées par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC.

### **ARTICLE AU 13 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

Article non réglementé.

#### ***En secteur AUz :***

L'ensemble des règles de l'article AU 13 relatives aux espaces libres et plantations sont définies par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC.

### **ARTICLE AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.

### **3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

## **3 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEA**

### **ZONES A**

*Les zones A sont des zones naturelles destinées à la protection de l'activité agricole.*

*Ne sont autorisées dans ces zones que les constructions, installations ou utilisation du sol liées à cette activité.*

#### **ARTICLE A1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :
- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif.
- Les ensembles d'habitations groupées ou collectives.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone.
- Les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

#### **ARTICLE A2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole
- L'extension mesurée des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les installations classées liées à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les dépôts d'hydrocarbures, à condition qu'ils soient liés à des installations de distribution de carburant de détail.
- Les constructions liées à l'hébergement des animaux.

## **3 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEA**

### **ARTICLE A 3 -ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

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

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ainsi que pour toute installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable au regard de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **2 - Assainissement**

**a) Eaux usées** : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

**b) Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Lorsqu'il existe un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les techniques alternatives de stockage, traitement et réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sont autorisées.

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

Pas de dispositions retenues.

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

Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies publiques sont les suivants :

- Routes départementales            25 mètres
- Autres voies                            15 mètres

### **3 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEA**

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

Les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative de propriété ;
- soit à une distance du point de la limite parcellaire la plus proche au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

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

Une distance suffisante doit toujours être ménagée entre deux bâtiments, pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres ; Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres tels que chenils, abris à outils... (la surface hors œuvre maximum de ces locaux ne devant pas dépasser 6 m<sup>2</sup>).

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

Pas de dispositions retenues.

#### **ARTICLE A10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à deux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 m.

Autres constructions : pas de dispositions retenues.

#### **ARTICLE A 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **3 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEA**

---

Toute architecture régionaliste est **interdite**.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions, selon leur destination:

### **1°/ Habitations**

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées. La hauteur apparente à l'égout du toit devra être inférieure ou égale aux 2/3 de la longueur de la façade.

Les parements extérieurs des façades devront être réalisés en pierre, ou essentage d'ardoise. Tout autre matériau devra recevoir un enduit teinté ou peint de tonalité pierre locale exclusivement (le blanc est strictement interdit). Sont interdites, sur les enduits, les imitations de matériaux (fausses briques ou fausses pierres), peintes ou en relief.

Les couvertures devront être réalisées, soit en tuile plate traditionnelle ou en tuile terre cuite vieillie petit moule, soit en ardoise naturelle ou artificielle petit modèle, rectangulaire et posée à pureau droit, soit en chaume, à l'exclusion de tout autre matériau. L'utilisation des tuiles mécaniques est autorisée.

Les toitures à un seul versant sont interdites. Toutefois, sont admises les toitures à un seul versant de faible pente pour les constructions implantées en limite séparative. Pour les constructions avec comble, les toitures à deux pans symétriques, d'une pente de 40 à 50°, sont recommandées.

### **2°/ Bâtiments à usage d'activité ou d'équipements publics**

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité de matériau et de teinte. Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que brique creuse ou aggloméré de ciment est **interdit**.

### **3°/ Annexes**

Les annexes à l'habitat seront intégrées ou traitées par analogie en volumes et matériaux.

### **4°/ Clôtures**

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences régionales doublées éventuellement d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.

#### **Sont en outre interdits :**

- les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol, non doublés de haies vives.

## **3 – APPLICATION PAR ZONE : ZONEA**

---

### **ARTICLE A 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existants en limite séparative, doivent être conservés et entretenus.

En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

Les bâtiments d'activité devront être masqués par des haies ou des plantations d'essences régionales.

### **ARTICLE A 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles NC 3 à A13 du présent règlement.

## **4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## **4 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE N**

### **ZONES N**

*Espaces naturels de la commune et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.*

*Le Secteur Ns est réservé à des activités culturelles, sportives et de plein air et à leur extension.*

*Le Secteur Ni est réservé à l'implantation d'habitations légères de loisirs.*

*Le Secteur Nc concerne une zone de carrière.*

*Les Secteurs Ni correspondent à des terrains susceptibles d'être inondés par les débordements de la Laize.*

*Le Secteur Ne correspondant à des terrains exposés aux risques d'effondrement.*

*Le Secteur Nlp est réservé à l'activité d'un centre équestre*

#### **ARTICLE N 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article N 2, y compris le stationnement des caravanes, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux mentionnés à l'article N 2.
- **En Secteurs Ne** : La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiment.

#### **ARTICLE N 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement ou l'extension mesurée des bâtiments.
- Les changements d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle pour un usage résidentiel ou touristique, sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient.
- Les constructions d'annexes ou de garages.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Les installations et travaux divers d'intérêt général.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements publics d'intérêt général, ainsi que ceux nécessaires aux équipements et installations autorisés dans la Zone.

## **4 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE N**

### **En Secteur Nc :**

- Les bâtiments, équipements et voiries nécessaires à l'exploitation de la carrière.

### **En Secteur Ns :**

- Les équipements nécessaires aux activités sportives et de plein air, à l'exclusion de tout aménagement lourd sauf toutefois la construction de vestiaires-douches, qui pourront s'avérer nécessaires et ce, à la condition que cette construction bénéficie d'un accompagnement végétal de grande qualité.

### **En secteur NI :**

- Les habitations légères de loisirs.

### **En Secteur Ni**

- Les aménagements et extensions mesurées des installations existantes, à condition qu'ils ne comportent pas de sous-sol.

### **En Secteur Nlp**

- Les bâtiments et infrastructures liés à l'activité équestre.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

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

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ainsi que pour toute installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable au regard de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **2 - Assainissement**

- a) **Eaux usées** : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

## **4 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE N**

- b) **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Lorsqu'il existe un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Les techniques alternatives de stockage, traitement et réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sont autorisées. **En secteur Nlp**, le constructeur doit prendre les dispositions constructives et techniques adaptées au risque de remontées d'eau souterraines

### **ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de dispositions retenues.

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies publiques sont les suivants :

- Routes départementales            25 mètres
- Autres voies                            15 mètres

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

Les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres.

### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATTVES**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative de propriété.
- Soit à une distance du point de la limite parcellaire la plus proche au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

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

Une distance suffisante doit toujours être ménagée entre deux bâtiments, pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

## **4 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE N**

### **ARTICLE N 9 –EMPRISE AU SOL**

Pas de dispositions retenues.

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

Pas de dispositions retenues.

### **ARTICLE N 11 –ASPECT EXTERIEUR**

*Conformément à l'article R111-21 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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants et le site.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte.

La restauration des constructions présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

Tout pastiche d'une architecture régionaliste est interdit.

#### ***Façades et pignons :***

Les matériaux de construction non destinés par nature à rester apparents tel que parpaings, brique creuse, carreau de plâtre etc. doivent être recouverts d'un enduit en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Toutefois, le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Les enduits ou peintures doivent être de tonalité soutenue à l'exception des revêtements blancs.

Les imitations de matériaux tels que fausse brique peinte, faux pans de bois... sont interdites.

*Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire.*

## **4 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE N**

### **Toitures :**

D'une façon générale pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures devront être à deux ou quatre pans symétriques d'une pente de 40 à 60°. Les toitures à une seule pente faible sont interdites. Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes en limite de propriété, dans les conditions de hauteur définies à l'article N 7.

Les constructions à usage d'habitation seront couvertes en tuile plate naturelle ou vieillie ou en ardoise. Les matériaux d'aspect similaire (tuile béton de petite dimension teintée dans la masse, fibro teinté) sont autorisés. L'ardoise modèle carré posée en diagonale, les plaques de fibrociment ondulé et les matériaux métalliques non dissimulés sont interdits.

Les plaques de fibre-ciment ondulé, teintés tuile, sont autorisées pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation.

Les lucarnes sont autorisées sur une hauteur maximale de 2,50 mètres mesurée à partir de l'égout. Dans le cas d'un deuxième niveau aménagé dans les combles, les éclairagements doivent obligatoirement s'insérer dans le rampant de la toiture

*Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitations et les collectifs ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire*

*Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.*

### **Clôtures :**

Elles doivent être constituées de haies vives de végétaux d'essences régionales, implantées à 0,50 m de l'alignement et doublées, côté intérieur de la parcelle, d'un grillage sur poteaux métal, bois, ou ciment 8x8, à l'exclusion de tout matériau de récupération.

Cette clôture en façade, ainsi que sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade du bâtiment, aura une hauteur maximale de 1,20 m.

Le surplus en limites arrières aura une hauteur maximale de 1,80 m.

### **Annexes :**

La construction d'annexes telles que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal (formes, volumes et coloris).

Sont notamment interdites les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune.

### **Bâtiments à usage d'activité :**

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité de matériau et de teinte.

## **4 – APPLICATION PAR ZONE : ZONE N**

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que brique creuse ou aggloméré de ciment est interdit.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Pour l'habitat, il convient de compter 2 places de stationnement par construction individuelle.

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

Les haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existants en limite séparative, doivent être conservés et entretenus.

En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

### **ARTICLE N 14 –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ANNEXE**

## Liste des emplacements réservés

| Numéro | Destinataire  | Bénéficiaire | Superficie            |
|--------|---|--------------|-----------------------|
| 1      | Renforcement de boisements et cimetière             | Commune      | 34 520 m <sup>2</sup> |
| 2      | Jardin public-Arborétum                             | Commune      | 29 795 m <sup>2</sup> |
| 3      | Emprise pour voie publique                          | Commune      | 17 969 m <sup>2</sup> |
| 4      | Aménagement piétonnier                              | Commune      | 802 m <sup>2</sup>    |
| 5      | Sécurisation du carrefour                           | Commune      | 540m <sup>2</sup>     |
| 6      | Parking   | Commune      | 8 926 m <sup>2</sup>  |
| 7      | Logements locatifs dédiés aux personnes âgées       | Commune      | 9 266 m <sup>2</sup>  |
| 8      | Elargissement de la voirie                          | Commune      | 900 m <sup>2</sup>    |
| 9      | Sécurisation du cheminement piétons et accès voirie | Commune      | 110 m <sup>2</sup>    |
| 10     | Sécurisation du hameau de Caillouet                 | Commune      | 1 446 m <sup>2</sup>  |
| 11     | Extension de la station d'épuration                 | Commune      | 3 107 m <sup>2</sup>  |
| 12     | Equipement sportif                                  | Commune      | 8 035 m <sup>2</sup>  |
| 13     | Elargissement de la voirie                          | Commune      | 750 m <sup>2</sup>    |
| 14     | Création de haie                                    | Commune      | 3 330 m <sup>2</sup>  |
| 15     | Elargissement de la voirie                          | Commune      | 1 451 m <sup>2</sup>  |

---

## Définitions

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Aire de stationnement      | On retient une surface moyenne de 25m <sup>2</sup> par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.   |
| Alignement                 | L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie.<br>L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.  |
| Annexes                    | Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...  |
| COS                        | Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.   |
| Emplacement réservé        | Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.   |
| Emprise au sol             | L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.   |
| Emprise publique           | Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none"><li>- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement</li><li>- un chemin rural ou un chemin d'exploitation</li><li>- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.</li></ul> |
| Équipement public          | Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.  |
| Hauteur l'égout de toiture | Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.   |
| Hauteur                    | La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.   |
| Installation classée       | Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.  |
| Limite séparative          | Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine   |
| Lotissement                | Le lotissement est régi par les articles L315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.   |
| Marge de recul             | Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.  |

---

|             |  |
|-------------|--|
| Retrait     | Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.<br>Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.  |
| Saillie     | Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade   |
| SHOB        | Surface hors œuvre brute : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.  |
| SHON        | Surface hors œuvre nette : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :<br>a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;<br>b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;<br>c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;<br>d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;<br>e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus. |
| Voie privée | Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.  |

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200066710-20200827-CC-066-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/09/2020

Affichage : 03/09/2020