

Département du Loir et Cher

Commune de SAINT OUEN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 - RÈGLEMENT



**REÇU LE**  
**14 OCT. 2010**  
**à la SOUS-PRÉFECTURE**  
**de VENDÔME**

Elaboration du PLU - Document arrêté le : *04 Février 2010*

Document approuvé le : *07 Octobre 2010*  
*Modification simplifiée N°1 approuvée le 07 juillet 2011*

*Le Maire*  
*J. Penock*

## **SOMMAIRE**

<b>I. DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..</b>	<b>8</b>
<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</i>	<i>9</i>
<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</i>	<i>17</i>
<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</i>	<i>26</i>
<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....</i>	<i>35</i>
<b>III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>42</b>
<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....</i>	<i>43</i>
<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE .....</i>	<i>51</i>
<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI.....</i>	<i>55</i>
<b>IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER.....</b>	<b>61</b>
<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>62</i>
<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>68</i>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>74</b>

# **TITRE 1**

## **I. DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

## **ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

**Article L.111-1-1** : "En complément des règles générales instituées en application de l'article L.111-1, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de directives territoriales d'aménagement".

**Article L.421-5** : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

**Article L.111-9** : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

**Article L.421-4** : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

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

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par le conseil de communauté".

**Article L.111-7** : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

2) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme visé aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

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

4) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

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

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

5) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

6) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération Vendômoise,
- les projets d'intérêt général ...

### **ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU) et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L.123-9 et R.123-32 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130-1 du C.U).

- 1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UB, UC, UI.
- 2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : 1AU, 1AUE, 1AUI.
- 3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole : A et la zone naturelle : N.
- 4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
- 5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

### **ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

### **ARTICLE 5- DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES**

#### ***CHEMINEMENTS PIETONNIERS PROTEGES (L. 123-1- 6°)***

Les cheminements piétonniers existants à conserver inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR annexé au présent PLU) ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

#### ***MONUMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER (L. 123-1-7°)***

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée au plan de zonage en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

**EDIFICATION DE CLOTURES**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

**RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

**VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

La commune a fait l'objet de l'arrêté n°04.168 du 19 juillet 2004 du Préfet de Région définissant les zones de présomption de prescription d'archéologie préventive. Les projets de travaux soumis à autorisation et les projets de travaux énumérés au 4° du 1° de l'article 4 du décret 2001-490 du 3 juin 2004 doivent être transmis au Préfet de Région pour instruction, en fonction des seuils que définit l'arrêté, quand ils sont situés à l'intérieur de ces zones.

En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La liste et la localisation des sites archéologiques actuellement recensés sur la commune figurent au rapport de présentation et à l'annexe « informations diverses » du présent PLU.

## TITRE 2

### II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **UA** : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du territoire communal (Vieux St Ouen)
- **UB** : zone urbaine d'habitat individuel correspondant à l'extension des parties anciennes du village
- **UC** : zone urbaine aux abords de la RN10 à vocation mixte d'habitat individuel et d'activités
- **UI** : zone urbaine correspondant aux zones d'activités économiques existantes

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond à la partie agglomérée ancienne de SAINT-OUEN, surnommée « Vieux Saint-Ouen ». Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de services et équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

Cette zone, caractérisée par un tissu urbain de type ancien, comprend un habitat individuel souvent mitoyen. Elle présente une densité forte et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des emprises publiques soit en façade sur rue soit en pignon sur rue ou, le cas échéant, prolongées d'un mur.

Le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel de ce secteur, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

La zone UA comprend un secteur UA1 couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir qui s'impose au présent règlement et qui figure en annexe du PLU.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion

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

##### ***1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

## **2 - Protections, risques, nuisances**

### **Risque d'inondation**

Le secteur UAi est couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

### **Cavités**

Une partie de la zone UA est concernée par le risque d'effondrement de cavités (matérialisé sur les documents graphiques).

A l'intérieur de ces secteurs, les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies à double sens devront avoir une emprise minimale de 8 m de largeur dont 5 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.

Les voies à sens unique devront avoir une emprise minimale de 6 m de largeur dont 3 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.

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

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

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

#### **2 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

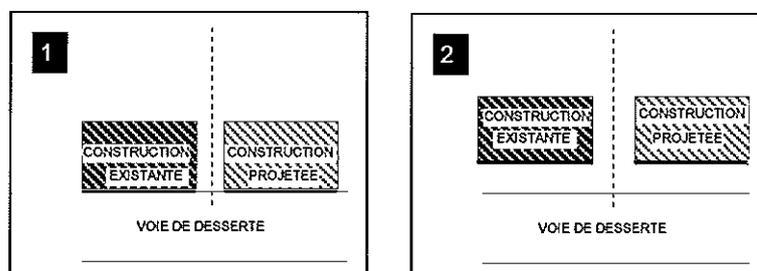
Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## **ARTICLE UA-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies. Les constructions seront implantées :



- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (publiques ou privées) ou de la limite d'emprise publique (fig.1),
- soit avec un retrait identique à celui d'une construction implantée sur une parcelle contigüe (fig.2).

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (sans contrainte de distance) est autorisée à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'un mur de clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

Pour des raisons de sécurité, un retrait minimum des constructions pourra être imposé.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

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

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction (à l'égout du toit) faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

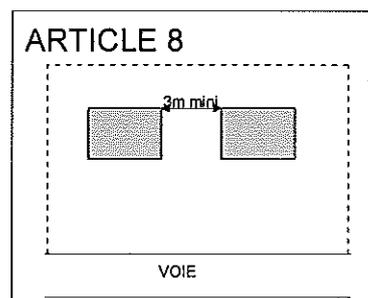
- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.



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

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 1/ Dispositions générales

- *Aspect général, volumes, façades*

Les volumes doivent être simples. Les façades principales traitées en pignon (façon chalet de montagne) sont interdites.

Lorsque la réalisation d'un sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 m au-dessus du niveau moyen du sol naturel initial à l'emplacement de la construction.

### *Toiture, couverture et ouvertures*

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ; le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35 et 55°, les pans pouvant comporter des décrochements. Les débordements de toiture seront inférieurs à 0,30 m.

Pour les bâtiments annexes contigus à la construction principale (de type appentis et vérandas), une toiture à un pan avec une pente inférieure à celle imposée ci-dessus pourra être admise.

Les toitures à très grands coyaux sont interdites.

Le volume des lucarnes doit être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture. Les lucarnes trop importantes sont interdites (voir schémas en annexe du présent règlement).

Les toitures des habitations seront réalisées :

- en tuiles plates de ton brun-rouge nuancé,
- en tuiles mécaniques de ton patiné non uniforme,
- en ardoise naturelle
- avec des matériaux d'aspect analogue à ceux décrits ci-dessus

Les tuiles mécaniques couleur ardoise sont interdites.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réalisation de vérandas ou de bâtiments annexes isolés par rapport aux constructions principales d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>.

- *Façades et parements extérieurs*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol seront traités de la même façon.

Les enduits seront de préférence de ton beige légèrement ocré. La peinture et les enduits de couleur blanche sont interdits.

*- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation*

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

*- Clôtures*

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit sur les deux faces est prohibé en bordure des voies.

En bordure des voies, la clôture sera constituée d'un mur bahut n'excédant pas 0,6 mètre de hauteur surmonté ou non d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,8 mètre.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les murs anciens existants de même que les murets surmontés de grilles métalliques devront être maintenus et remis en état.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

*- Dispositions diverses*

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des plantations.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

*- Équipements collectifs*

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## 2/ Interventions sur le bâti existant à la date d'approbation du PLU

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.

- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- l'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite.
- Les réfections d'enduit ne doivent pas créer de surépaisseur par rapport à l'enduit ancien et aux éléments de modénature
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine
- Les menuiseries en bois seront peintes dans des teintes traditionnelles excluant le blanc pur et reprendront les profils fins des menuiseries en bois
- Les volets battants seront conservés ou restitués en cas de remplacement par des volets roulants extérieurs.

### 3/ Le bâti nouveau postérieur à la date d'approbation du PLU

Dans le respect du paragraphe 1/ Dispositions générales, les bâtiments nouveaux postérieurs à la date d'approbation du PLU seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

## **ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT**

### ***1 - Principes***

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

### ***2 - Nombre d'emplacements***

#### Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé une place de stationnement (couverte ou non) par logement.

#### Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.

Constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

Il sera aménagé une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Constructions à destination de restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

### ***1- Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### ***2- Espaces libres et plantations***

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UA-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espèces composant les plantations à réaliser seront de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.

Les haies ne pourront être composées uniquement des végétaux suivants : les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (Chamaecyparis), les « Leylandi » (X Cupressocyparis leylandi), les cyprès (Cupressus), de même que les lauriers-palmes (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie (Populus Nigra « Italica »).

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

### **ARTICLE UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est fixé à 1.

Le COS fixé ci-dessus peut être porté à 1,50 en cas de restauration d'une construction ancienne.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine d'extension des parties anciennes du village, comprenant également la partie urbanisée du plateau et les hameaux au Nord de la commune. Cette zone est destinée à accueillir un habitat de densité moyenne ainsi que des activités commerciales, artisanales, de services et des équipements collectifs qui en sont le complément naturel. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu, des opérations plus ou moins récentes de lotissement et des opérations groupées. L'habitat y est implanté le plus souvent en retrait de l'alignement des voies.

Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel, la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone et à permettre la gestion des constructions existantes.

Cette zone UB comprend :

- un secteur UBa correspondant au secteur du Foyer Soleil et qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 10 et 14,
- un secteur UBb correspondant aux hameaux du plateau et de la vallée, bénéficiant de dispositions particulières aux articles 1, 6, 11 et 14, ainsi qu'un sous secteur UBbi, comprenant une partie des hameaux de la vallée, couverte par le PPRI
- un secteur UBc couvert par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Vallée du Loir qui s'impose au présent règlement et qui figure en annexe du PLU.

#### Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Cette zone est localement concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (aux abords de la rue Jacques Cartier) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans les secteurs affectés par le bruit sera imposé (v. arrêté de classement des infrastructures de transport situé en annexe « informations diverses » du présent PLU).

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

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

### *1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation de plus de 4 logements à condition qu'elles comportent 25 % minimum de logements locatifs sociaux.
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils ne contiennent pas d'épaves et ne relèvent pas de la législation propre au stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

### *2 - Protections, risques, nuisances*

#### **Risque d'inondation**

Le secteur UBi et le sous-secteur UBbi sont couverts par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

#### **Cavités**

Une petite partie de la zone UB (hameau des Fontaines) est susceptible d'être concernée par le risque d'effondrement de cavités (matérialisé sur les documents graphiques).

A l'intérieur de ces secteurs, les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies à double sens devront avoir une emprise minimale de 8 m de largeur dont 5 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.

Les voies à sens unique devront avoir une emprise minimale de 6 m de largeur dont 3 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.

## ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## ARTICLE UB-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

En zone UB, toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante : implantation en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies de desserte (publiques ou privées).

Dans le secteur UBb, les constructions nouvelles doivent être implantées dans leur totalité à une distance comprise entre 5 m et 25 m de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale, existantes ou à créer. Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et ne dépassant pas une hauteur de 2,5 m (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit) pourront déroger à cette règle, mais devront toutefois être implantés en continuité ou à l'arrière de la construction principale.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifée au-delà de 25 m par rapport à la voie, mais avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant par rapport à la voie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

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

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction (à l'égout du toit) faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

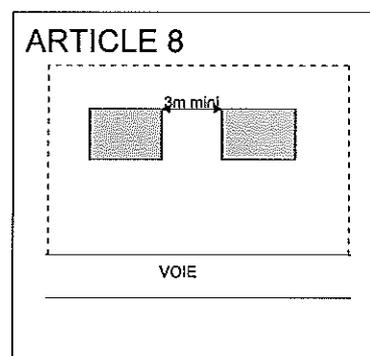
- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup>,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup>,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.



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

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel (soit en moyenne deux niveaux habitables jusqu'à l'égout du toit).

En secteur UBa, la hauteur maximale des constructions est portée à 12 m (soit en moyenne 4 niveaux habitables).

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 1/ Dispositions générales

#### *Aspect général, volumes, façades*

Les volumes doivent être simples. Les façades principales traitées en pignon (façon chalet de montagne) sont interdites.

Lorsque la réalisation d'un sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 m au-dessus du niveau moyen du sol naturel initial à l'emplacement de la construction.

#### *Toiture, couverture et ouvertures*

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ; le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 35 et 55° les pans pouvant comporter des décrochements. Les débordements de toiture seront inférieurs à 0,30 m (hors auvents).

Pour les bâtiments annexes contigus à la construction principale (de type appentis et vérandas), une toiture à un pan avec une pente inférieure à celle imposée ci-dessus pourra être admise.

Les toitures à très grands coyaux sont interdites.

Le volume des lucarnes doit être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture. Les lucarnes trop importantes sont interdites (voir schémas en annexe du présent règlement).

**En outre, dans le secteur UBb**, les lucarnes dans le toit sont permises à condition d'être des types suivants :

- lucarnes classiques à 2 ou 3 pans
- lucarnes rampantes à jouées et bords verticaux,
- houteaux de petite dimension (le plus grand côté ne dépassera pas 0,80 m)

Les lucarnes rampantes ne doivent pas se raccorder au faîtage du toit dont elles doivent rester distantes d'au moins 0,50 m. Leur largeur ne doit pas excéder 1,50 m.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

Les toitures des habitations seront réalisées :

- en tuiles plates de ton brun-rouge nuancé,
- en tuiles mécaniques
- en ardoise naturelle
- avec des matériaux d'aspect analogue à ceux décrits ci-dessus

Les tuiles mécaniques couleur ardoise sont interdites.

#### *- Façades et parements extérieurs*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol seront traités de la même façon.

Les enduits seront de préférence de ton beige légèrement ocré. La peinture et les enduits de couleur blanche sont interdits.

#### *- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation*

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

#### *- Clôtures*

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit sur les deux faces est prohibé en bordure des voies.

En bordure des voies, la clôture sera constituée d'un mur bahut n'excédant pas 0,6 mètre de hauteur surmonté ou non d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,8 mètre.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les murs anciens existants de même que les murets surmontés de grilles métalliques devront être maintenus et remis en état.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

*- Dispositions diverses*

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des plantations.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être incorporées aux clôtures.

*- Équipements collectifs*

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

2/ Interventions sur le bâti existant à la date d'approbation du PLU

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- l'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite
- les réfections d'enduit ne doivent pas créer de surépaisseur par rapport à l'enduit ancien et aux éléments de modénature
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine
- les menuiseries en bois seront peintes dans de teintes traditionnelles excluant le blanc pur et reprendront les profils fins des menuiseries en bois
- les volets battants seront conservés ou restitués en cas de remplacement par des volets roulants extérieurs.

3/ Le bâti nouveau postérieur à la date d'approbation du PLU

Dans le respect du paragraphe 1/ Dispositions générales, les bâtiments nouveaux postérieurs à la date d'approbation du PLU seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

4. Les bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux règles qui précèdent. Ils doivent néanmoins respecter les principes suivants :

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévations (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois,...) peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des

couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).  
Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

## ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.  
Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

### 2 - Nombre d'emplacements

#### Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement, couvertes ou non.

En outre, dans le cas des opérations de constructions groupées, il sera aménagé une place visiteur pour trois logements, libre d'accès depuis le domaine public.

#### Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.

#### Constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

Il sera aménagé une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### Constructions à destination de restaurants

Il sera créé trois places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

### **1- Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **2- Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UA-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

L'aménagement d'espaces verts et de jeux d'une superficie minimale de 15 % du terrain d'assiette devra être réalisé pour toute construction collective ou opération groupée comprenant plus de 12 logements.

Les espèces composant les plantations à réaliser seront de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.

Les haies ne pourront être composées uniquement des végétaux suivants : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus Nigra « Italica »*).

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

### **ARTICLE UB-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est fixé à 0,5.

En secteur UBa, le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable est fixé à 1,2.

En secteur UBb, COS applicable est fixé à 0,3.

Les constructions dépassant le COS autorisé à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'aménagements, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter la SHON de la construction.

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface hors œuvre nette (SHON) effective au moment du sinistre.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone située aux abords de la RN 10, dont l'occupation est diversifiée, du fait de l'évolution historique de la commune : de belles demeures bourgeoises y côtoient un habitat plus récent ainsi que des activités industrielles, artisanales et commerciales. Les constructions existantes sont implantées le plus souvent en retrait de l'alignement des voies.

Le règlement vise à préserver le patrimoine bâti existant dans cette zone, tout en privilégiant le développement d'activités « à valeur ajoutée », tirant parti de la vitrine offerte par la RN 10 (constructions à vocation commerciale ou tertiaire de haute qualité architecturale et paysagère).

Cette zone UC comprend un secteur UCa correspondant aux abords de la partie Sud de la RN 10 et qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 6.

#### Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Cette zone est localement concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (aux abords de la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans les secteurs affectés par le bruit sera imposé (v. arrêté de classement des infrastructures de transport situé en annexe « informations diverses » du présent PLU).

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

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

##### ***1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation de plus de 4 logements à condition qu'elles comportent 25 % minimum de logements locatifs sociaux.
- Les constructions soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou l'extension limitée des installations classées existantes si les travaux sont de nature à diminuer les dangers ou inconvénients liés à leur présence : les garages et postes de distribution de carburants, les chaufferies et réservoirs qui en dépendent.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils ne comportent pas d'épaves et ne relèvent pas de la législation propre au stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies à double sens devront avoir une emprise minimale de 8 m de largeur dont 5 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.

Les voies à sens unique devront avoir une emprise minimale de 6 m de largeur dont 3 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.

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

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

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

#### ***2 - Assainissement***

##### ***a) Eaux usées***

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

#### ***3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications***

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## ARTICLE UC-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

En zone UC, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (publiques ou privées) ou de la limite d'emprise publique,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies de desserte (publiques ou privées).

Dans le secteur UCa, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies de desserte (publiques ou privées).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions édifiées sur un même terrain dès lors que l'une des constructions respecte les dispositions précédentes,
- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions à destination d'habitation seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Les constructions à destination d'activités seront implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction (à l'égout du toit) faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

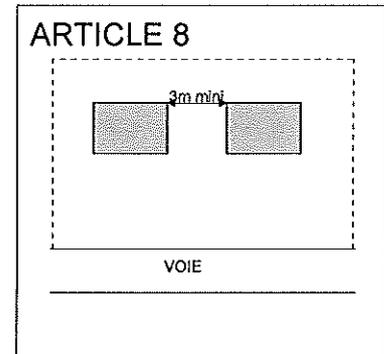
- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE UC-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.



### ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

### ARTICLE UC-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### A- Pour les constructions à destination d'habitation

##### 1) Dispositions générales

- *Aspect général, volumes, façades*

Les volumes doivent être simples. Les façades principales traitées en pignon (façon chalet de montagne) sont interdites.

Lorsque la réalisation d'un sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 m au-dessus du niveau moyen du sol naturel initial à l'emplacement de la construction.

#### *Toiture, couverture et ouvertures*

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ; le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 35 et 55° les pans pouvant comporter des décrochements. Les débordements de toiture seront inférieurs à 0,30 m (hors auvent).

Pour les bâtiments annexes contigus à la construction principale (de type appentis et vérandas), une toiture à un pan avec une pente inférieure à celle imposée ci-dessus pourra être admise.

Les toitures à très grands coyaux sont interdites.

Le volume des lucarnes doit être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture. Les lucarnes trop importantes sont interdites (voir schémas en annexe du présent règlement).

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

Les toitures des habitations seront réalisées :

- en tuiles plates de ton brun-rouge nuancé,
- en tuiles mécaniques,
- en ardoise naturelle,
- avec des matériaux d'aspect analogue à ceux décrits ci-dessus

Les tuiles mécaniques couleur ardoise sont interdites.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réalisation de vérandas ou de bâtiments annexes isolés par rapport aux constructions principales d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>.

#### *- Façades et parements extérieurs*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol seront traités de la même façon.

Les enduits seront de préférence de ton beige légèrement ocré. La peinture et les enduits de couleur blanche sont interdits.

#### *- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation*

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

#### *- Clôtures*

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit sur les deux faces est prohibé en bordure des voies.

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,8 et 1,20 mètre
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,6 mètre de hauteur surmonté ou non d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,8 mètre.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les murs anciens existants de même que les murets surmontés de grilles métalliques devront être maintenus et remis en état.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### *- Dispositions diverses*

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des plantations.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

#### *- Équipements collectifs*

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réalisation de vérandas ou de bâtiments annexes isolés par rapport aux constructions principales.

### 2/ Interventions sur le bâti existant à la date d'approbation du PLU

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- l'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite.
- Les réfections d'enduit ne doivent pas créer de surépaisseur par rapport à l'enduit ancien et aux éléments de modénature
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
- Les menuiseries en bois seront peintes dans des teintes traditionnelles excluant le blanc pur et reprendront les profils fins des menuiseries en bois.
- Les volets battants seront conservés ou restitués en cas de remplacement par des volets roulants extérieurs.

### 3/ Le bâti nouveau postérieur à la date d'approbation du PLU

Dans le respect du paragraphe 1/ Dispositions générales, les bâtiments nouveaux postérieurs à la date d'approbation du PLU seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région,

soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

### **B- Pour les constructions à destination d'activités**

#### 1. Aspect général – Parements extérieurs

Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt seront occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement une seule teinte homogène. Néanmoins, des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement.

Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit. Le carton bitumé, la tôle ou les bacs métalliques sont interdits.

#### 2. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

En bordure des voies et en limites séparatives, ne sont autorisés que :

- les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés ou non d'une grille
- les grillages doublés d'une haie vive

#### 3. Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

## **ARTICLE UC-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

## **2 - Nombre d'emplacements**

### Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement couvertes ou non.

En outre, dans le cas des opérations de constructions groupées, il sera aménagé une place visiteur pour trois logements, libre d'accès depuis le domaine public.

### Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.

### Constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

Il sera aménagé une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### Constructions à destination de restaurants

Il sera créé une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant

### Pour les constructions à destination d'activités autres que les bureaux et commerces, des aires de stationnement suffisantes pour :

- a) les véhicules de livraison et de services,
- b) les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- c) les véhicules des visiteurs,
- d) les véhicules poids lourds

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

### **1- Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **2- Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UA-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espèces composant les plantations à réaliser seront de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.

Les haies ne pourront être composées uniquement des végétaux suivants : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus Nigra* « *Italica* »).

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

#### **ARTICLE UC-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable aux constructions à destination d'habitat est fixé à 0,5.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) pour les constructions à destination d'activités.

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface hors œuvre nette (SHON) effective au moment du sinistre.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, ainsi que des bureaux, entrepôts et activités supports.

Etendue au Nord et au Sud du bourg, cette zone est déjà largement occupée par ces types d'activités.

#### Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Cette zone est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 10 sera imposé.

Des cheminements à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

La zone UI comprend un secteur Uii couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir qui s'impose au présent règlement et qui figure en annexe du PLU.

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

#### **ARTICLE UI-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sur l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UI-2
- Les constructions à destination agricole
- A l'exception des installations provisoires de chantier :
  - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
  - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
  - Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
  - L'installation d'anciens véhicules désaffectés à usage d'habitation ou de tout autre usage
- L'ouverture de toute carrière
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting
- Parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public à l'exception des installations de jeux et de sports annexées aux entreprises

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

##### ***1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et à condition qu'elles soient intégrées à la construction à destination principale.

- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils n'accueillent pas d'épaves et qu'ils ne relèvent pas de la législation propre au stationnement des caravanes

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

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

### ARTICLE UI-3 - ACCES ET VOIRIE

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

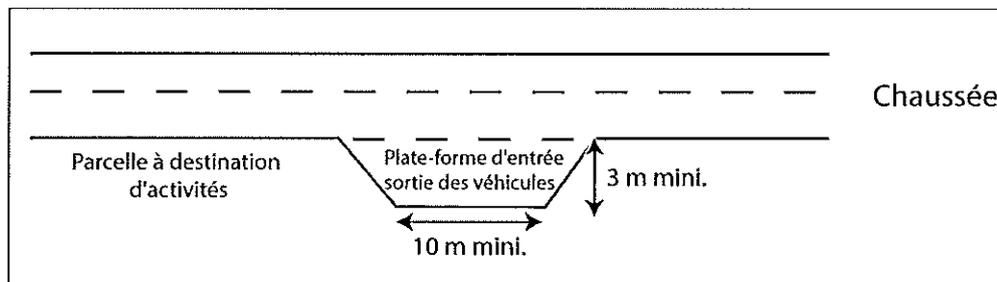
Le long de la RN 10, les accès directs sont interdits à l'exception de ceux des activités industrielles existantes.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le raccordement de la parcelle à la voirie comptera au moins une plate-forme visible de la chaussée, de dimension permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

Pour les entreprises desservies par des poids lourds, cette plate-forme devra présenter les dimensions minimales présentées sur le schéma ci-dessous.

Exemple :



#### Voirie

La largeur des voies privées et publiques nouvelles sera fixée en fonction du trafic prévisible. En aucun cas l'emprise ne devra être inférieure à 10 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules y compris les poids lourds de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse ne devra pas dépasser 100 m.

### ARTICLE UI-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Alimentation en eau potable

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

## **2 - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un prétraitement approprié.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

## **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

## **ARTICLE UI-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

En zone UI, toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante :

- implantation en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies de desserte (publiques ou privées)
- implantation en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel de la RN10.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport l'alignement ne soit pas diminuée

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

La lettre H représente la hauteur totale du bâtiment à construire mesurée à partir du sol naturel initial pris au niveau moyen.

Limites séparatives en bordure des zones d'habitation :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent en être éloignés d'une distance au moins égale à 15 m. Cette bande devra comporter des arbres et plantations formant écran de protection.

Les constructions nouvelles à destination de bureaux devront respecter les dispositions suivantes :

- les bâtiments doivent être écartés des limites séparatives et la distance (L) doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois, s'il s'agit d'un mur aveugle et sans débordement de toiture, le bâtiment pourra être édifié en limite séparative.

Les constructions nouvelles à destination d'activités autres que les bureaux devront respecter les dispositions suivantes, à l'intérieur de la zone UI ou en limite des zones naturelles :

- les bâtiments doivent être éloignés des limites séparatives d'une distance (L) d'au moins 5 m.

Toutefois les bâtiments d'activités autres que les ICPE pourront être édifiés en limite séparative lorsque les mesures indispensables seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs, coupe-feu,...).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

## **ARTICLE UI-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre plusieurs constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur emprise effective au moment du sinistre,
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles de la zone.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m par rapport au sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

## **ARTICLE UI-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

### 1. Aspect général – Parements extérieurs

Un soin particulier sera apporté aux façades et clôtures des activités implantées en bordure de la nationale 10.

Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt seront occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement un seul ton homogène. Néanmoins, des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement.

Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit. Le carton bitumé, la tôle ou les bacs métalliques sont interdits.

### 2. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

En bordure des voies et en limites séparatives, ne sont autorisés que :

- les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés ou non d'une grille
- les grillages doublés d'une haie vive.

Sur les limites séparatives jouxtant les zones naturelles, afin de mieux s'intégrer au cadre rural, les clôtures comporteront obligatoirement une haie vive.

### 3. Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou masquées par des plantations.

## **ARTICLE UI-12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, déchargement compris, sera prévue.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### Constructions à destination industrielle, ou artisanale :

Des aires de stationnement suffisantes seront prévues pour :

- les véhicules de livraison et de services
- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois
- les véhicules des visiteurs

#### Constructions à destination d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SHON de l'établissement.

#### Construction à destination commerciale, de bureaux, de services :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON de l'établissement.

#### Constructions à destination d'hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc...

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel

Il sera créé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant, de salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc....

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, dans une optique écologique, il sera possible d'envisager une mutualisation des places de stationnement, en tenant compte des possibilités de stationnement existantes à proximité et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. Cette option devra être dûment justifiée par la signature d'une convention entre les différentes parties et sera soumise à l'accord de la Municipalité.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE UI-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### ***1- Espaces boisés classés***

Sans objet.

### ***2- Espaces libres et plantations***

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UI-6 ci-dessus et les marges situées en limite des zones d'habitation prévues à l'article UI-7 ci-dessus, seront paysagées et plantées par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 25 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

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

### **ARTICLE UI-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE 3**

### **III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **1AU** : zone à urbaniser à vocation mixte
- **1AUE** : zone à urbaniser à vocation dominante d'équipements collectifs
- **1AUI** : zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone 1 AU correspond à un espace non bâti au Sud-Ouest de l'avenue St Exupéry. Elle est destinée à permettre le développement du bourg sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit d'une zone à vocation mixte, destinée à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'équipements collectifs, d'activités commerciales, de bureaux, d'activités artisanales non nuisantes. Elle sera ouverte à l'urbanisation sous réserve du respect des prescriptions définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Cette opération d'aménagement d'ensemble doit ainsi comprendre un programme minimum fonctionnel dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics...

#### **Secteur à projet**

En application de l'article L 123- 2a du code de l'urbanisme, un secteur à projet est délimité sur la zone 1AU. Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> y sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. »

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion

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

##### ***1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- Les constructions et occupations ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - Les constructions à destination d'habitat, de bureau, de commerce, d'hébergement hôtelier,
  - Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles ne soient pas classées à haut niveau de risque, au sens de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, modifiée (décrets 99-1220 du 28 septembre 1999 et 2000-258 du 20 mars 2000) et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité et pour le voisinage).

En outre, les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation de plus de 4 logements ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles comportent 25 % minimum de logements locatifs sociaux.

- Les services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

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

### **ARTICLE 1AU-3- ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies à double sens devront avoir une emprise minimale de 8 m de largeur dont 5 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.

Les voies à sens unique devront avoir une emprise minimale de 6 m de largeur dont 3 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.

### **ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

#### ***2 - Assainissement***

##### ***a) Eaux usées***

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

## **ARTICLE 1AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies existantes ou à créer.

Si un retrait est appliqué il devra être au moins égal à 5 m de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction (à l'égout du toit) faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

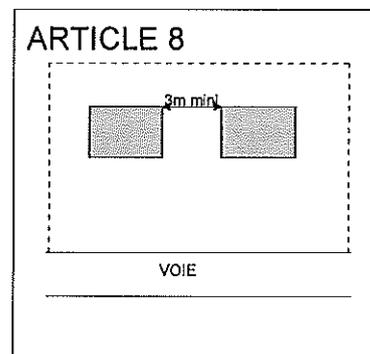
- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>.



## ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumises aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

## ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

Dans le respect du paragraphe « Dispositions générales » ci-dessous, les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

peuvent déroger aux dispositions générales du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

### Dispositions générales

#### *- Aspect général, volumes, façades*

Les volumes doivent être simples. Les façades principales traitées en pignon (façon chalet de montagne) sont interdites.

Lorsque la réalisation d'un sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 m au-dessus du niveau moyen du sol naturel initial à l'emplacement de la construction.

#### *Toiture, couverture et ouvertures*

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ; le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35 et 55°, les pans pouvant comporter des décrochements. Les débordements de toiture seront inférieurs à 0,30 m (hors auvents).

Pour les bâtiments annexes contigus à la construction principale (de type appentis et vérandas), une toiture à un pan avec une pente inférieure à celle imposée ci-dessus pourra être admise.

Les toitures à très grands coyaux sont interdites.

Le volume des lucarnes doit être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture. Les lucarnes trop importantes sont interdites (voir schémas en annexe du présent règlement).

Les toitures des habitations seront réalisées :

- en tuiles plates de ton brun-rouge nuancé,
- en tuiles mécaniques,
- en ardoise naturelle
- avec des matériaux d'aspect analogue à ceux décrits ci-dessus

Les tuiles mécaniques couleur ardoise sont interdites.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

#### *- Façades et parements extérieurs*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol seront traités de la même façon.

Les enduits seront de préférence de ton beige légèrement ocré. La peinture et les enduits de couleur blanche sont interdits.

#### *- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation*

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

#### *- Clôtures*

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit sur les deux faces est prohibé en bordure des voies.

En bordure des voies, la clôture sera constituée d'un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,8 mètre.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,8 mètre et sera constituée :

- Soit d'un mur plein constitué de matériaux identiques à ceux des constructions avoisinantes
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### *- Dispositions diverses*

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des plantations.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

#### *- Équipements collectifs*

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## **ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

## **2 - Nombre d'emplacements**

### Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement couvertes ou non.

En outre, dans le cadre des opérations de constructions groupées, il sera aménagé une place visiteur pour trois logements, libre d'accès depuis le domaine public, ainsi qu'un stationnement longitudinal (voir orientations d'aménagement).

### Constructions à destination artisanale, commerciale, de bureaux, de services et de restaurants :

Des aires de stationnement suffisantes seront prévues pour :

- les véhicules de livraison et de services
- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois

Le stationnement des véhicules des visiteurs et clients sera assuré sur le parc de stationnement à créer sur la zone d'équipements située à l'Est de la rue Auguste Comte, conformément aux prescriptions du document des orientations d'aménagement.

Pour chaque construction nouvelle de l'une des destinations sus-mentionnées implantée sur la zone, le pétitionnaire devra verser une participation à la commune en vue de l'utilisation par sa clientèle du parc public de stationnement situé sur la zone d'équipements.

### Constructions à destination d'hôtels

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1- Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **2- Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Conformément au document des « orientations d'aménagement », un espace central récréatif et paysager devra être aménagé au sein de la zone au Sud de l'avenue St Exupéry. De plus, l'alignement d'arbres existant le long de l'avenue St Exupéry devra être préservé et les abords des voies de desserte internes devront être paysagées.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,8.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone 1 AUE est destinée à permettre le développement de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (à vocation principale d'équipements collectifs et de services), au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics...

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans le document des « Orientations d'aménagement ».

Cette zone est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 10 sera imposé.

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

#### **ARTICLE 1AUE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination commerciale
- Les constructions à destination de bureaux autres que liées aux équipements
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUE-2
- Les constructions à destination d'entrepôts
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion

#### **ARTICLE 1AUE-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone, ou liées à un équipement d'accueil des personnes âgées.

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

#### **ARTICLE 1AUE-3- ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les principes de desserte des zones 1AUE sont précisées dans le document « orientations d'aménagement ».

## **ARTICLE 1AUE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

### ***2 - Assainissement***

#### ***a) Eaux usées***

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### ***3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications***

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

## **ARTICLE 1AUE-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique, existantes ou à créer.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait de ces limites.

### **ARTICLE 1AUE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

### **ARTICLE 1AUE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

### **ARTICLE 1AUE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

### **ARTICLE 1AUE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « 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 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 ».

#### **Dispositions générales**

Les surhauteurs essentiellement nécessitées par des installations techniques comme ventilation, évacuation des fumées... ne seront pas admises, si elles ne s'intègrent pas dans le parti architectural.

Les compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement une seule teinte homogène.

#### **Clôtures et portails**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Elles ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur, sauf contraintes techniques particulières.

Sont autorisés :

- les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés ou non d'une grille
- les grillages doublés de haies vives ou taillées,
- les clôtures métalliques rigides (treillis soudé plastifié) de teinte sombre.

## **ARTICLE 1AUE-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE 1AUE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### ***1- Espaces boisés classés***

Sans objet

### ***2- Espaces libres et plantations***

Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences locales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

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

### **ARTICLE 1AUE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone située au Nord-Ouest du bourg, partiellement ou non équipée destinée à permettre un développement de l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'activités industrielles, artisanales, qui peut également accueillir des bureaux, entrepôts et de l'hébergement hôtelier.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans le document des « Orientations d'aménagement ».

#### Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Cette zone est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 10 sera imposé.

Des cheminements à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

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

#### **ARTICLE 1AUI-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à destination d'habitation
- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées.

#### **ARTICLE 1AUI-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Les constructions à destination commerciale si elles sont liées à une activité industrielle ou artisanale
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils n'accueillent pas d'épaves et qu'ils ne relèvent pas de la législation propre au stationnement des caravanes
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

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

#### **ARTICLE 1AUI-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Le long de la RN 10 les accès directs sont interdits.

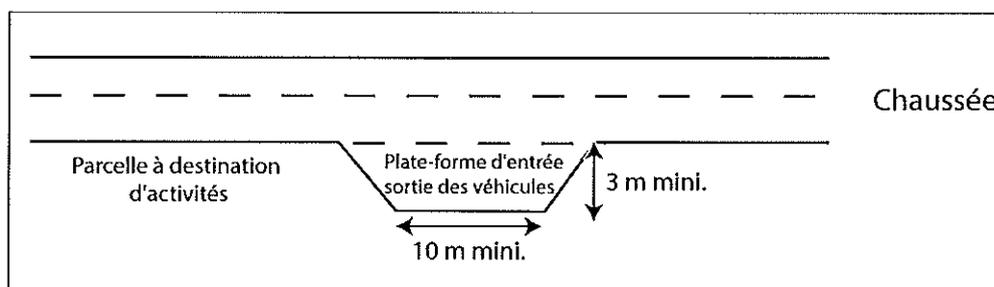
Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Le raccordement de la parcelle à la voirie comptera au moins une plate-forme visible de la chaussée, de dimension permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

Pour les entreprises desservies par des poids lourds, cette plate-forme devra présenter les dimensions minimales présentées sur le schéma ci-dessous.

Exemple :



## ARTICLE 1AUI-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Alimentation en eau potable

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un prétraitement approprié.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

### **ARTICLE 1AUI-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AUI-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante :

- implantation en observant une marge de reculement au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (publiques ou privées) ou de la limite d'emprise publique ; pour les voies se terminant en impasse, ce retrait est réduit à 5 m.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

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

La lettre H représente la hauteur totale du bâtiment à construire mesurée à partir du sol naturel initial pris au niveau moyen.

Les constructions nouvelles à destination de bureaux devront respecter les dispositions suivantes :

- les bâtiments doivent être écartés des limites séparatives et la distance (L) doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois, s'il s'agit d'un mur aveugle et sans débordement de toiture, le bâtiment pourra être édifié en limite séparative.

Les constructions nouvelles à destination d'activités autres que les bureaux devront respecter les dispositions suivantes, à l'intérieur de la zone UI et en limite des zones naturelles :

- les bâtiments doivent être éloignés des limites séparatives d'une distance (L) d'au moins 5 m.

Toutefois les bâtiments d'activités autres que les ICPE pourront être édifiés en limite séparative lorsque les mesures indispensables seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs, coupe-feu,...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

### **ARTICLE 1AUI-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre plusieurs constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

### **ARTICLE 1AUI-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

## **ARTICLE 1AUI-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m par rapport au sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

## **ARTICLE 1AUI-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

### 1. Aspect général – Parements extérieurs

Un soin particulier sera apporté aux façades et clôtures des activités implantées en bordure de la nationale 10.

Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt seront occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement un seul ton homogène. Néanmoins, des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement.

Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit. Le carton bitumé, la tôle ou les bacs métalliques sont interdits.

### 2. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

En bordure de voie et sur les limites séparatives, ne sont autorisés que :

- les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés ou non d'une grille
- les grillages doublés d'une haie vive.

Sur les limites séparatives jouxtant les zones naturelles, afin de mieux s'intégrer au cadre rural, les clôtures comporteront obligatoirement une haie vive.

### 3. Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou masquées par des plantations.

## **ARTICLE 1AUI-12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### Constructions à destination industrielle, ou artisanale :

Des aires de stationnement suffisantes seront prévues pour :

- les véhicules de livraison et de services
- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois
- les véhicules des visiteurs

#### Constructions à destination d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SHON de l'établissement.

#### Construction à destination commerciale, de bureaux, de services :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON de l'établissement.

#### Constructions à destination d'hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc...

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel

Il sera créé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant, de salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc....

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, dans une optique écologique, il sera possible d'envisager une mutualisation des places de stationnement, en tenant compte des possibilités de stationnement existantes à proximité et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. Cette option devra être dûment justifiée par la signature d'une convention entre les différentes parties et sera soumise à l'accord de la Municipalité.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **ARTICLE 1AUI-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### *Espaces libres et plantations*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Sur les terrains d'assiette inférieurs à 2000 m<sup>2</sup>, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'au moins trois arbres de haute tige (14-16 cm de circonférence).

Sur les terrains d'assiette supérieurs à 2000 m<sup>2</sup>, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'au moins trois arbres de haute tige (14-16 cm de circonférence) par tranche de terrain de 2000 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige (14-16 cm de circonférence) au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article 1AUI-6 ci-dessus, seront paysagées et plantées par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 25m<sup>2</sup> de terrain.

L'insertion paysagère des bâtiments implantés le long de la RN 10 devra être particulièrement soignée :

- Des plantations d'accompagnement mixant hautes tiges ornementales et massifs arbustifs ponctueront la marge de reculement prévue à l'article 1AUI-6 ;
- Des écrans boisés et arbustifs denses seront implantés perpendiculairement à la RN 10 afin de masquer les façades latérales et le cas échéant les aires de services et de stationnement.

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

#### **ARTICLE 1AUI-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE 4**

### **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER**

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- A : zone agricole
- N : zone naturelle

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles. Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

#### Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Toute activité ou installation soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale ou d'une déclaration.

Cette zone est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 10 sera imposé.

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

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

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

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

##### *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions à destination d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées (une habitation par exploitation).
- Les piscines aux abords des habitations autorisées ci-dessus
- le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination :
  - soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements, y compris le cas échéant celui déjà existant sans compromettre l'exploitation agricole,
  - soit à usage d'activité artisanale, de loisirs (tel que centre équestre), ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, de restaurant... sans compromettre l'exploitation agricole.

Les bâtiments concernés par une possibilité de changement de destination peuvent être inclus dans un site d'exploitation en activité ou non. Ils sont entourés, en totalité, par un cercle noir, figurant au plan de zonage.

- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L. 311-1 du code rural :
  - les centres équestres, hors activités de spectacle.
  - les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
  - le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.
  - les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.
  - les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
  - les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
  - les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

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

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, réalisés à la charge du constructeur et conformes aux prescriptions des règlements sanitaires. Ces dispositifs devront être agréés par les services qualifiés et présenter toutes garanties, notamment en ce qui concerne la potabilité de l'eau et la protection des points de captage et de la nappe contre tout risque de pollution.

#### ***2 - Assainissement***

##### ***a) Eaux usées***

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

### **ARTICLE A-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent observer un recul minimum fixé comme suit :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 15 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport l'alignement ne soit pas diminuée
- aux abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup>
- aux vérandas

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

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait de ces limites.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

### **ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur des constructions à destination d'activité agricole ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au sol naturel.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de contraintes techniques liée à la nature de l'activité envisagée.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

## ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 1. Les bâtiments d'habitation

Les bâtiments d'habitation seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

- *Aspect général, volumes, façades*

Les volumes doivent être simples. Les façades principales traitées en pignon (façon chalet de montagne) sont interdites.

Lorsque la réalisation d'un sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 m au-dessus du niveau moyen du sol naturel initial à l'emplacement de la construction.

#### *Toiture, couverture et ouvertures*

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ; le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35 et 55°, les pans pouvant comporter des décrochements. Les débordements de toiture seront inférieurs à 0,30 m (hors auvents).

Pour les bâtiments annexes contigus à la construction principale (de type appentis et vérandas), une toiture à un pan avec une pente inférieure à celle imposée ci-dessus pourra être admise.

Les toitures à très grands coyaux sont interdites.

Le volume des lucarnes doit être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture. Les lucarnes trop importantes sont interdites (voir schémas en annexe du présent règlement).



Les toitures des habitations seront réalisées :

- en tuiles plates de ton brun-rouge nuancé,
- en tuiles mécaniques,
- en ardoise naturelle
- avec des matériaux d'aspect analogue à ceux décrits ci-dessus

Les tuiles mécaniques couleur ardoise sont interdites

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

#### *- Façades et parements extérieurs*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol seront traités de la même façon.

Les enduits seront de préférence de ton beige légèrement ocré. La peinture et les enduits de couleur blanche sont interdits.

#### *- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation*

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

### 2. Les bâtiments d'exploitation agricole

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévations (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

### 3. Clôtures et portails

La clôture sera constituée de haies vives composées de préférence d'essences indigènes définies à l'article A-13, doublées ou non d'un grillage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit ainsi que les plaques et poteaux préfabriqués en béton.

Les murs anciens existants de même que les murets surmontés de grilles métalliques devront être maintenus et remis en état.

### 4. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des plantations.



Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

#### 5. Équipements collectifs

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

### **ARTICLE A-12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

#### **1) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **2) Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée,...) doit être prévu autour de ces bâtiments.

Les espèces composant les plantations à réaliser seront de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.

Les haies ne pourront être composées uniquement des végétaux suivants : les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (Chamaecyparis), les « Leylandi » (X Cupressocyparis leylandi), les cyprès (Cupressus), de même que les lauriers-palmes (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie (Populus Nigra « Italica »).

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

#### **ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels boisés ou non, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Elle englobe notamment la forêt de Vendôme et les principaux boisements présents sur le territoire communal, la zone humide bordant la vallée du loir ainsi que le bâti à vocation d'habitat existant dans l'espace agricole.

La zone N couvre des territoires où peuvent se développer des activités de maraîchage et d'élevage, mais les constructions agricoles, à vocation d'habitat ou d'activités n'y sont pas autorisées pour préserver le paysage et le milieu naturel.

Cette zone N comprend trois secteurs :

- un secteur Nb affecté aux activités de loisirs bénéficiant de dispositions particulières à l'article 2, ainsi que le sous-secteur Nbi, couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir qui s'impose au présent règlement et qui figure en annexe du PLU.
- un secteur Nh, englobant le bâti isolé en zone agricole à vocation d'habitat (ne disposant pas de dispositions particulières)
- un secteur Ni, couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir qui s'impose au présent règlement et qui figure en annexe du PLU.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

#### Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Cette zone est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 10 sera imposé.

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

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

Tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

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

##### *1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion piscicole
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la SHOB totale après extension ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>, sachant que :
  - les constructions dont la SHOB existante est inférieure à 150 m<sup>2</sup> pourront s'étendre de 50 m<sup>2</sup> + 20 % de leur SHOB initiale,
  - les constructions dont la SHOB existante est supérieure à 150 m<sup>2</sup> pourront s'étendre de 20 % de leur SHOB initiale.

- La reconstruction après sinistre des constructions existantes dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- La construction d'abris de jardin, à condition que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup> et leur hauteur 3 mètres.
- Les piscines non couvertes
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Dans le secteur Nb :

- l'aménagement et l'exploitation des terrains de camping ou de caravanes,
- la construction de bâtiments réservés aux services communs de ces installations
- les aménagements de terrains en espaces de sport ou de loisirs et les constructions liées à ces aménagements
- les carrières et leurs installations annexes, à condition que leur mode d'exploitation et leur remise en état, fixés par l'autorisation d'ouverture, permettent la création de plans d'eau et que le bord de ceux-ci soit toujours à une distance du Loir supérieure à 60 m.

## **2 - Protections, risques, nuisances**

### **Risque d'inondation**

Le secteur Ni et le sous-secteur Nbi sont couverts par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement et qui figure en annexe du PLU.

### **Cavités**

Une partie de la zone N est concernée par le risque d'effondrement de cavités (matérialisé sur les documents graphiques).

A l'intérieur de ces secteurs, les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, réalisés à la charge du constructeur et conformes aux prescriptions des règlements sanitaires. Ces dispositifs devront être agréés par les services qualifiés et présenter toutes garanties, notamment en ce qui concerne la potabilité de l'eau et la protection des points de captage et de la nappe contre tout risque de pollution.

## **2 - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

## **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## **ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

Les constructions doivent observer un recul minimum fixé comme suit :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 15 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport l'alignement ne soit pas diminuée
- aux abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup>
- aux vérandas

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

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait de ces limites.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres.

**ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

**ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

**1. Les bâtiments d'habitation**

Les bâtiments d'habitation seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

- *Aspect général, volumes, façades*

Les volumes doivent être simples. Les façades principales traitées en pignon (façon chalet de montagne) sont interdites.

Lorsque la réalisation d'un sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 m au-dessus du niveau moyen du sol naturel initial à l'emplacement de la construction.



### *Toiture, couverture et ouvertures*

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ; le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35 et 55°, les pans pouvant comporter des décrochements. Les débordements de toiture seront inférieurs à 0,30 m (hors auvents).

Pour les bâtiments annexes contigus à la construction principale (de type appentis et vérandas), une toiture à un pan avec une pente inférieure à celle imposée ci-dessus pourra être admise. Les toitures à très grands coyaux sont interdites.

Le volume des lucarnes doit être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture. Les lucarnes trop importantes sont interdites (voir schémas en annexe du présent règlement).

Les toitures des habitations seront réalisées :

- en tuiles plates de ton brun-rouge nuancé,
- en tuiles mécaniques de ton patiné non uniforme,
- en ardoise naturelle
- avec des matériaux d'aspect analogue à ceux décrits ci-dessus

Les tuiles mécaniques couleur ardoise sont interdites.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

### *- Façades et parements extérieurs*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol seront traités de la même façon.

Les enduits seront de préférence de ton beige légèrement ocré. La peinture et les enduits de couleur blanche sont interdits.

### *- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation*

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

## 2. Clôtures et portails

La clôture sera constituée de haies vives composées de préférence d'essences indigènes définies à l'article A-13, doublées ou non d'un grillage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit ainsi que les plaques et poteaux préfabriqués en béton.

Les murs anciens existants de même que les murets surmontés de grilles métalliques devront être maintenus et remis en état. Toute clôture végétale existante doit être obligatoirement conservée.

## 3. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des plantations.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

#### 4. Équipements collectifs

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

#### 5. Interventions sur le bâti existant à la date d'approbation du PLU

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style original de la construction.

A cet effet :

- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- l'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite
- les réfections d'enduit ne doivent pas créer de surépaisseur par rapport à l'enduit ancien et aux éléments de modénature
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine
- les menuiseries en bois seront peintes dans de teintes traditionnelles excluant le blanc pur et reprendront les profils fins des menuiseries en bois
- les volets battants seront conservés ou restitués en cas de remplacement par des volets roulants extérieurs.

### **ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **2) Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espèces composant les plantations à réaliser seront de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.

Les haies ne pourront être composées uniquement des végétaux suivants : les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (Chamaecyparis), les « Leylandi » (X Cupressocyparis leylandi), les cyprès (Cupressus), de même que les lauriers-palmes (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie (Populus Nigra « Italica »).

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

### **ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ANNEXES**

- 1- DEFINITIONS
- 2- RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.
- 3- RECOMMANDATIONS POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE
- 4 : RECOMMANDATIONS POUR LES ESPECES COMPOSANT LES PLANTATIONS A REALISER

# ANNEXE I - DEFINITIONS

## SOMMAIRE

Zonage

Occupation du sol

Voirie

Terrain

Implantation, forme et volume des constructions

Hauteur

Coefficient d'occupation du sol

Divers

# Z O N A G E

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

## **ZONE**

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

**Remarque :** Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## **SECTEUR**

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UBa).

## **ZONES URBAINES**

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UB, ...).

## **ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N », elles correspondent aux espaces 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. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées

## **EMPLACEMENT RESERVE :**

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

## **ESPACE BOISE CLASSE :**

### *Article L 130.1 du code de l'urbanisme*

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

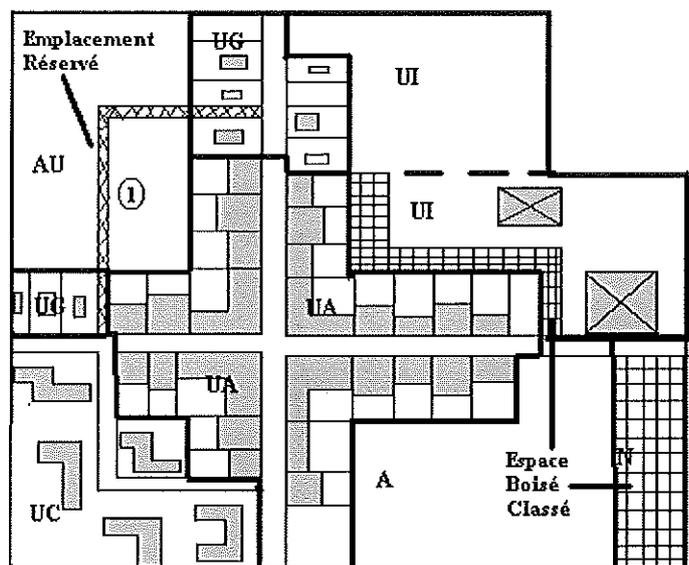
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1<sup>er</sup> et 2 du titre 1<sup>er</sup> livre 3 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
  - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... »



# OCCUPATION DU SOL

## **AFFOUILLEMENT DE SOL :**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## **EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## **OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :**

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

## **LOTISSEMENT :**

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

## **BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION**

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, etc ...

# VOIRIE

## **VOIE PUBLIQUE**

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## **VOIE PRIVEE**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

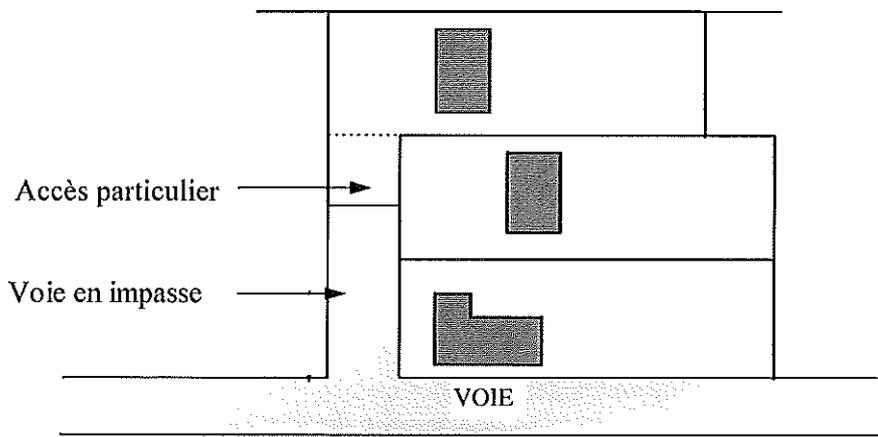
## **VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-dessous)**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

## **ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-dessous)**

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.



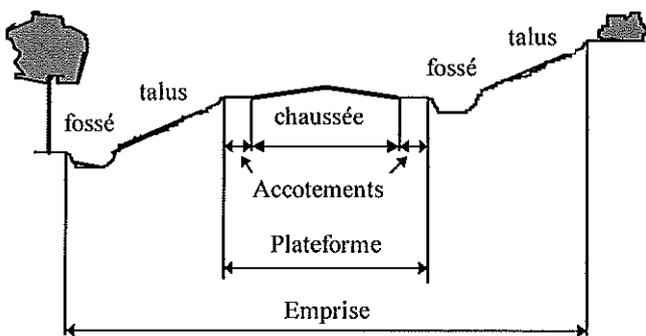
**ZONE NON AEDIFICANDI :**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du

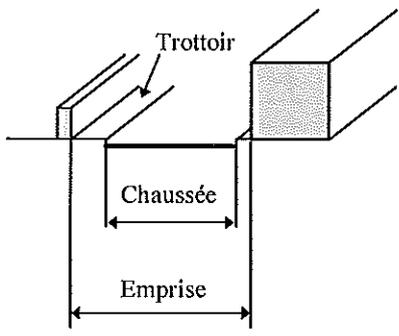
service public.

**EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

# TERRAIN

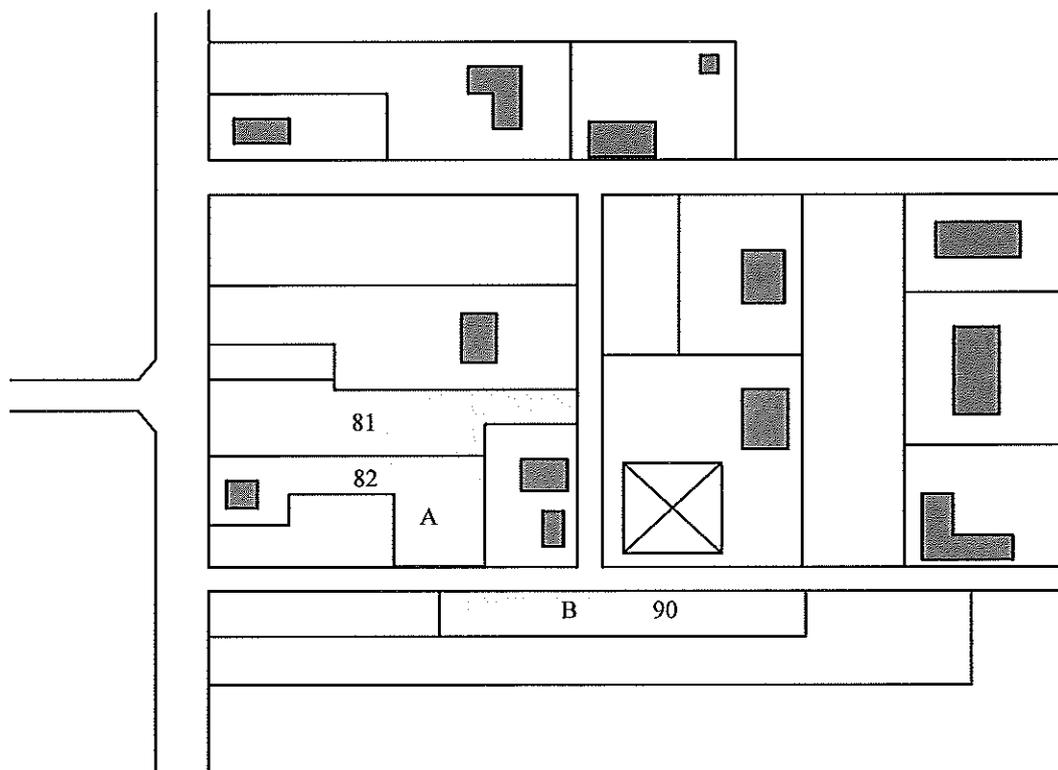
Il convient de distinguer :

## LA PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

## LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

## **SUPERFICIE DU TERRAIN**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation , COS ,etc...) est celle de l'unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

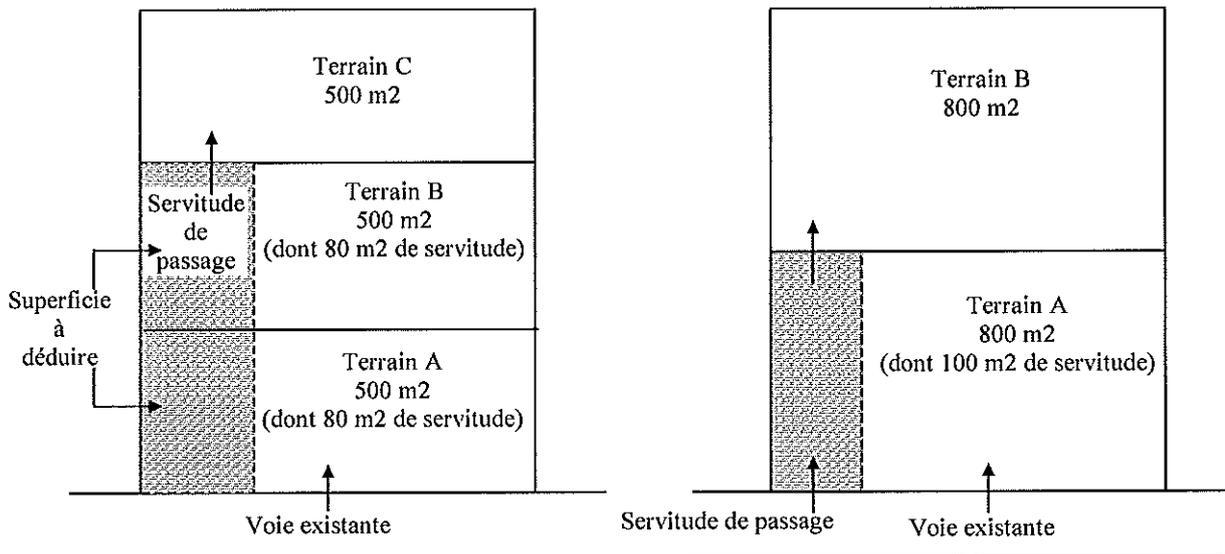
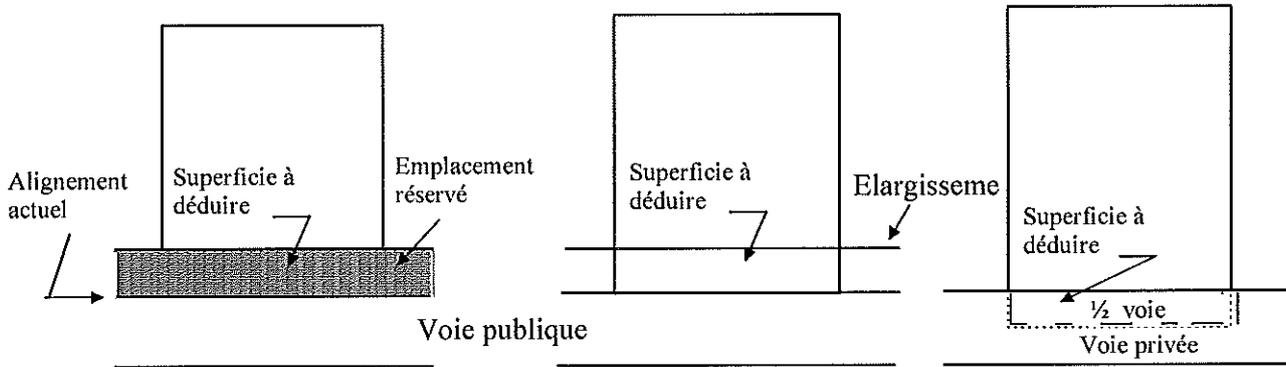
Est par conséquent déduite la superficie :

- d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- d'un élargissement prévu au P.L.U.
- d'une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art.R332.15 du code de l'urbanisme).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

## SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

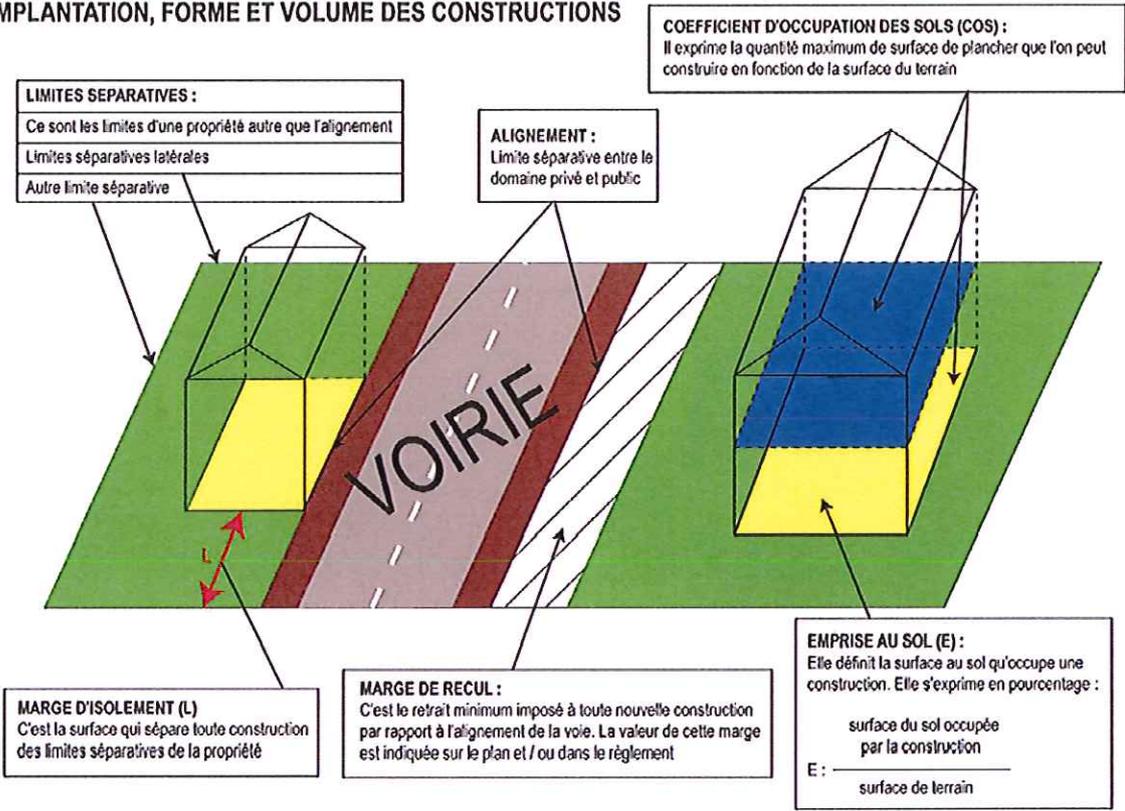
## **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

# IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

## IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

## **ALIGNEMENT**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

## **LIMITES SEPARATIVES**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci après).

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

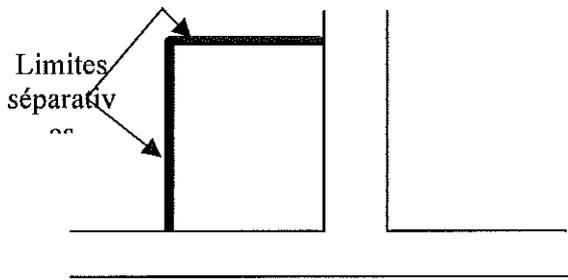


Fig 1

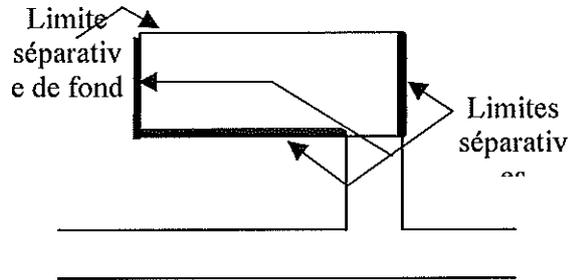


Fig 2

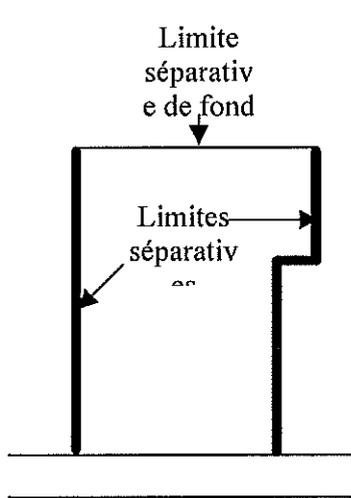


Fig 3

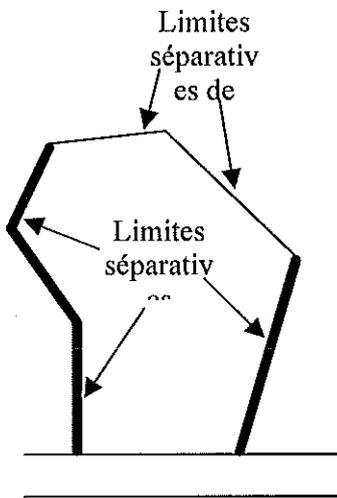


Fig 4

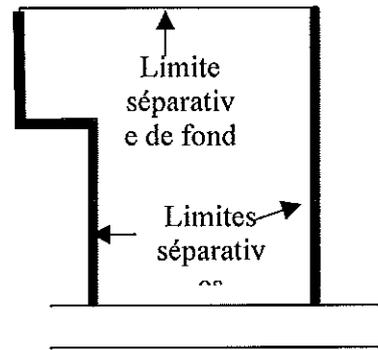


Fig 5

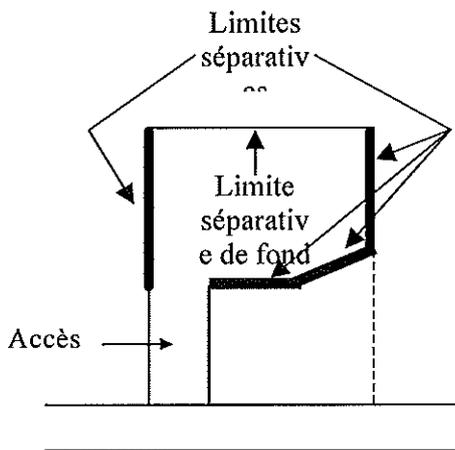


Fig 6

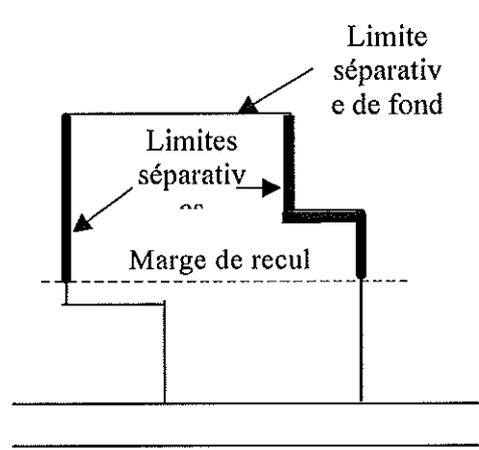


Fig 7

## MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

- Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc ...

En sont par conséquent exclus les salles de bains, cabinets d'aisance, circulations, dégagements, rangements, les garages etc...

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1m90 au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale des constructions au sol à l'exception des constructions en surplomb sans appui au sol (par exemple les balcons...).

# HAUTEUR

## HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

## TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

### **C.O.S. :**

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit :  $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$  de plancher.

### **C.O.S. RESIDUEL :**

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec un COS de 0,30, on peut réaliser  $1000 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$  de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m<sup>2</sup>, d'où un COS résiduel de 0,1.

### **SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE BRUTE (SHOB) :**

La surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

### **SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE (SHON) :**

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors oeuvre brute) après déduction :

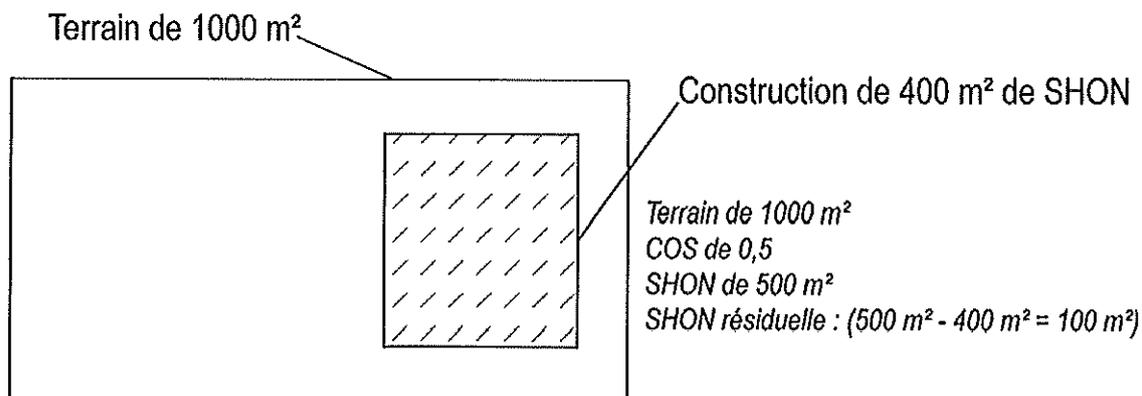
- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ,
- des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement.

- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation.

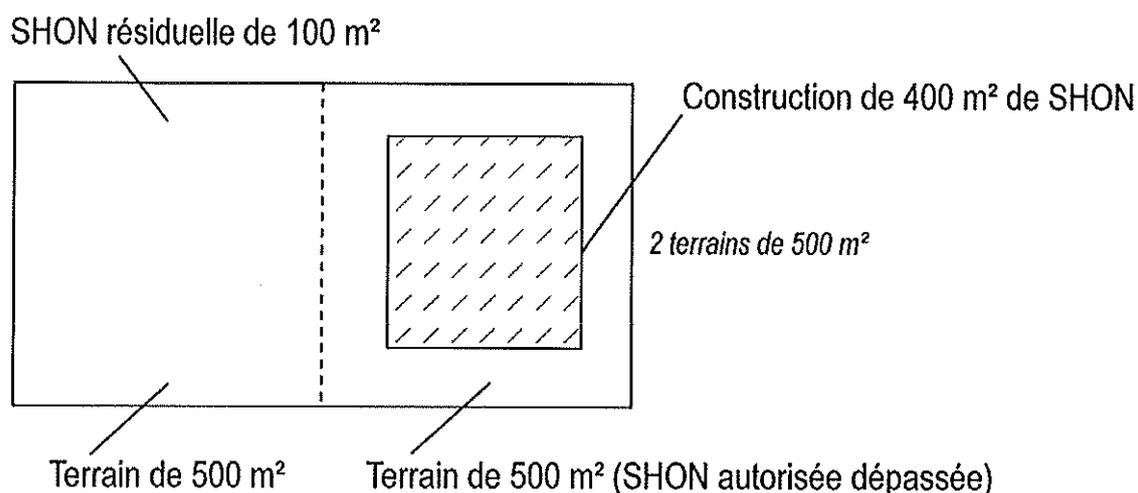
Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette, ainsi que dans celle n°99-49 du 27 juillet 1999.

**Ainsi, par exemple, en ce qui concerne les combles et sous-sols, sont considérés comme non aménageables ceux dont la hauteur sous toiture ou sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, à partir de la face interne de ces derniers.**

En outre, sur certaines zones du PLU, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, « si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ».



### Après division foncière (depuis moins de 10 ans)



## D I V E R S

### ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN :**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

#### **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

## LES OUVERTURES DANS LES MURS-LES JOURS :

### Dispositions du code civil

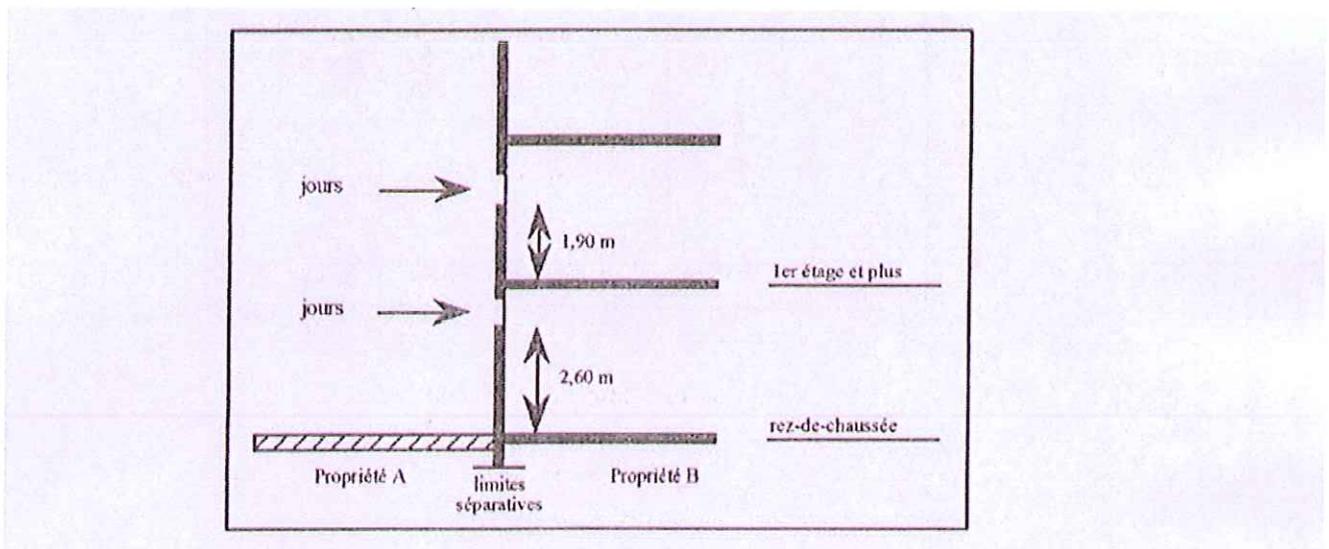
- **Article 676**

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant ».

- **Article 677**

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».

La même idée d'intimité transparaît dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

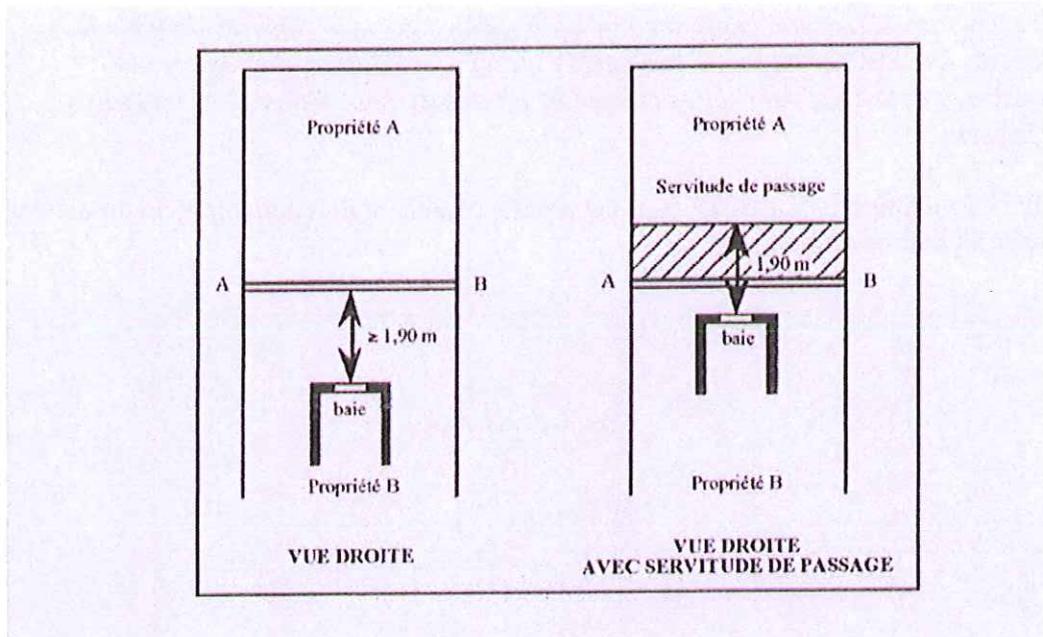


## LES VUES :

### Dispositions du code civil

Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

« On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions ».

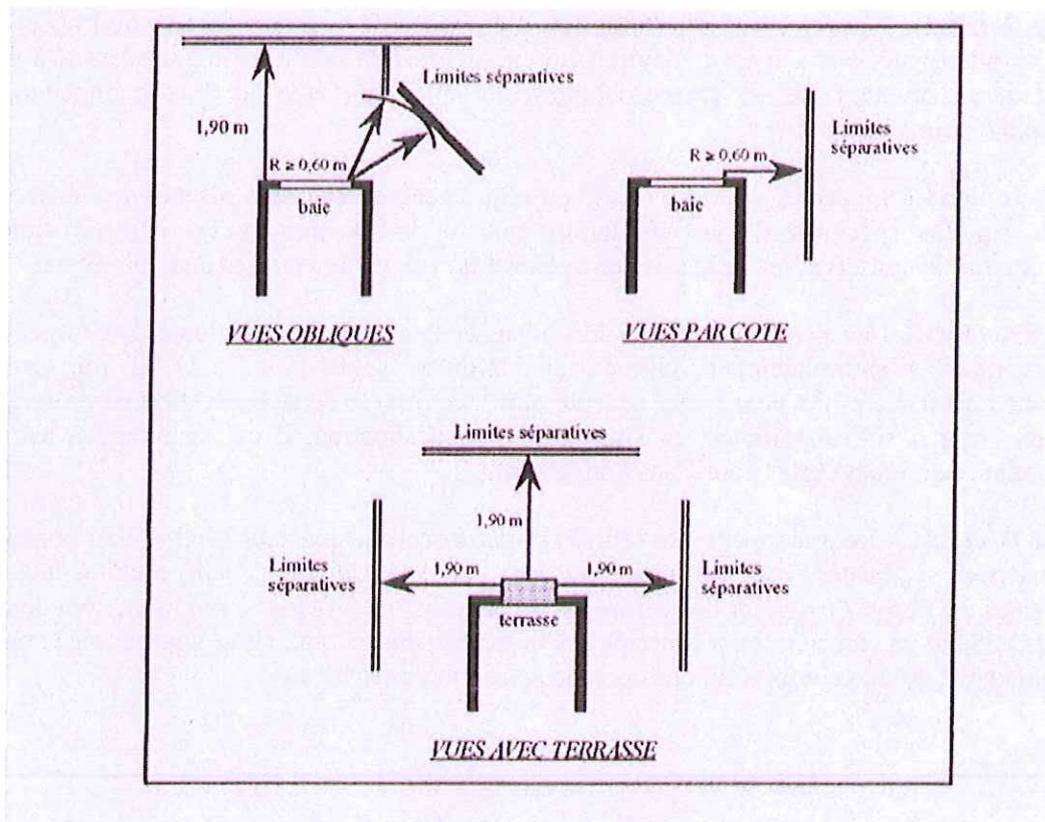


Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

• *Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)*

*"On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance "*

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fonds.



## A N N E X E I I

### RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

#### (C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

**Article R 111.2** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R 111.4** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111.15** – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.21** – Le projet 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ANNEXE III

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ; l'encombrement des lucarnes n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

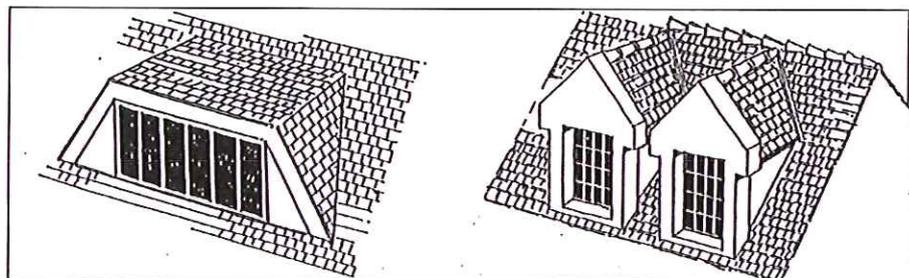
Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtière sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne capucine). Il faut éviter les trop grandes lucarnes rampantes qui détruisent l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (rapport minimum de la baie : 3/5<sup>ème</sup>). La largeur maximale de la façade de la lucarne doit être de 1,10 m. Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépassent pas 10 cm.

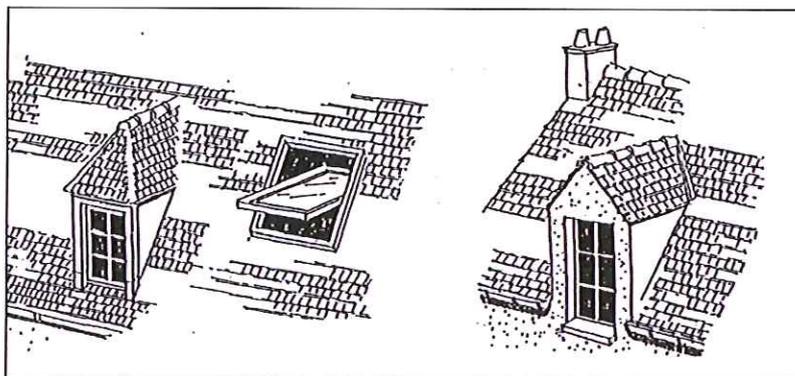
**Evitez :**



*Lucarne rampante*



**Recherchez :**



*Lucarne capucine*



*Châssis vitré*



*Lucarne à deux pans en  
bâtière sans rebord en  
façade*

## ANNEXE IV

### Recommandations pour les espèces composant les plantations à réaliser

Pour les arbustes hauts, des végétaux comme le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le troène (*Ligustrum div. Sp*), le cornouiller (*Cornus sanguinea*) etc, sont recommandés.

Pour les arbustes bas et les couvre sol, le lierre (*Hedera helix*), la pervenche (*Vinca*), etc, sont recommandés.

Pour les arbres, les espèces comme le chêne (*Quercus robur* et *Q. petraea*), le charme (*Carpinus betulus*), les érables (*Acer campestre*, *A pseudoplatanus*, *A platanoïdes*) sont recommandées.

Les haies taillées seront composées préférentiellement soit de charme (*Carpinus betulus*), de houx (*Ilex aquifolium*), d'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), d'if (*Taxus baccata*), ou de troène (*Ligustrum div sp*), etc...