

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

**COMMUNE DE MEZERAY**



Révision du Plan Local d'Urbanisme

**5**

**REGLEMENT**



Révision du P.L.U. prescrite le 15 décembre 2011

P.L.U. arrêté le 18 mars 2014

P.L.U. mis à l'enquête publique le 15 novembre 2014

P.L.U. approuvé le 29 avril 2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal  
en date du 29 avril 2015

# SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES.....	3
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	7
TITRE II – LES ZONES URBAINES.....	15
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	17
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	27
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	37
TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....	45
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	47
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUh.....	59
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	65
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	66
TITRE V – LA ZONE NATURELLE.....	77
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	78

## **NOTES LIMINAIRES**

---

# LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

Article 1er	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteurs des constructions
Article 11	Aspect extérieur (forme, matériaux) - clôtures
Article 12	Stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

## SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14	Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 15	Performances énergétiques et environnementales
Article 16	Infrastructures et réseaux de communication téléphoniques

La section 3 définit les densités et les règles énergétiques et numériques.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement

## LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

## LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

## LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

## PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

## **VOIES**

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

## **BÂTIMENTS ANNEXES**

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction.

# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

---

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune des Mézeray.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/6000 et 1/2000.

## ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :**

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité 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** qui prévoit que 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.

- **Article R. 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 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** qui 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique :**

Ainsi, s'ajoutent aux règles propres de PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

- A5: Servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et



- d'assainissement
- AC1 : servitudes de protection des monuments historiques  
Le château de Malicorne-sur-Sarthe est inscrit aux Monuments Historiques par arrêté du 17 janvier 1986.  
Même s'il n'est pas situé sur la commune, son périmètre de protection de 500 mètres déborde sur le territoire communal de Mézeray.
  - EL7 : servitudes d'alignement  
Les plans d'alignement fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappent de servitude de reculement et d'interdiction de travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs (immeuble en saillie).  
Ces servitudes sont présentes dans le centre-bourg de Mézeray, sur les routes départementales 12, 133 et 35.
  - I1 Bis : Construction et exploitation de pipe-line  
L'oléoduc Donges - Melun - Metz traverse la commune selon un axe Est-Ouest et passe à proximité du bourg, au Sud de celui-ci, près de la station d'épuration.  
Ces servitudes distinguent deux périmètre : une bande de 5 mètres de largeur (zone forte de protection) et une bande de servitude de 15 mètres.
  - I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques  
Cette servitude est liée à la ligne haute tension HTB 2 x 400 Kv Domloup - Les Quintes, qui traverse le Nord de la commune .
  - PT 3 : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et installations de télécommunications.  
Il s'agit de servitudes liées aux infrastructures suivantes :  
⇒ Le câble à fibres optiques du réseau national à Grande Distance référencé LGD n° F201 Le Mans - la Flèche, posé en pleine terre.  
⇒ Le câble régional à fibres optiques 72 163 05 reliant le central téléphonique de Mézeray au central téléphonique de Cérans Fouilletourte  
⇒ Le câble régional 72 130 reliant le central téléphonique de Mézeray au central téléphonique de Courcelles La Forêt
  - T1 : Zones de servitudes relatives au chemin de fer  
Elles sont liées à la voie de chemin de fer n° 509 000 qui va de l'Aubinière à La Suze sur Sarthe et qui passe au Nord du bourg.

### **3. Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :**

#### **- Les sites archéologiques** régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,

- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

*"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".*

**- Le droit de préemption urbain** (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

#### **- Le permis de démolir**

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou,

dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

**- Lotissements**

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

**- Loi sur l'eau**

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

#### 1. Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

<b>Zone UA</b>	Zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés du centre historique de Mézeray.
<b>Zone UB</b>	Zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions résidentielles récentes de l'agglomération.
<b>Zone UZ</b>	Zone urbaine correspondant au secteur d'accueil des activités artisanales.

#### 2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

<b>Zone 1AUh</b>	Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à court terme.
<b>Zone 2AUh</b>	Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à moyen et long terme.
<b>Zone 1AUe</b>	Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à recevoir des équipements d'intérêt public.

### 3. Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

<b>Zone A</b>	<p>Zone de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres réservée pour le développement des activités agricoles, viticoles et maraîchères.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Secteur Ah</b> : secteur de bâti à vocation résidentielle, non constructible. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions,</li> <li>• <b>Secteur Ahc</b> : secteur de bâti autorisant des constructions nouvelles dans les terrains en dents creuses.</li> </ul>
<b>Zone N</b>	<p>Zone destinée à couvrir les secteurs naturels et/ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique,</li> <li>- soit de l'existence d'une exploitation forestière</li> <li>- soit de leur caractère d'espaces naturels.</li> </ul> <p>La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone N</b> : Zone destiné assurer la protection stricte des milieux naturels sensibles du territoire</li> <li>• <b>Secteur Nh</b> : secteur de bâti à vocation résidentielle, non constructible. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions.</li> <li>• <b>Secteur Nl</b> : secteur de loisirs</li> <li>• <b>Secteur Nt</b> : secteur naturel de tourisme et loisirs (site des Mésangères),</li> <li>• <b>Secteur Ne</b> : secteur équestre (Les Forges, Caval Luna, l'Arpenteau).</li> </ul>

#### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



## **TITRE II – LES ZONES URBAINES**

---





## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine mixte correspond au centre-bourg ancien de Mezeray.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par une forte densité du bâti liée à l'implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement.

La zone UA comprend un sous-secteur :

- le secteur UAj de jardins autorisant uniquement les annexes.

#### ■ Destination de la zone

Ses fonctions sont multiples. Ainsi, si cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle peut également accueillir des activités commerciales ou de services, des équipements ou des activités artisanales non nuisantes (bruit, odeurs, fumées, poussières...).

#### ■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine - densité, implantation, hauteur, formes architecturales - et la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *la zone UA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à moyen). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports motorisés ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de stationnement ou de dépôt collectifs de caravanes,
- les golfs.

### ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone UA, sont autorisées sous conditions :**

- les constructions à usage artisanal à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie, petits commerces, ...)
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
  - qu'elles ne génèrent pas de nuisances (bruit, odeur...).
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale existante dans la zone.
- La démolition de tout ou partie d'une construction est admise sous condition de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme et dans la mesure où cette démolition est justifiée :
  - par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente,
  - ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.
- Les aires de dépôts de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone.

**Dispositions applicables dans le secteur UAj :**

Seules sont autorisées les annexes jusqu'à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur un seul niveau.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Les nouveaux accès devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

#### 3.2 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voiries nouvelles devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

#### **4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cas de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales vers le réseau les collectant ou vers l'exutoire qui aura été désigné.

#### **4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

#### **6.1 Règle générale**

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **6.2 Exceptions**

Une implantation en retrait de l'alignement et en harmonie avec des constructions voisines peut être admise dans le cas où des constructions voisines en bon état sont implantées en retrait. Dans ce cas, la construction nouvelle se fera à l'alignement de la construction existante.

Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait supérieur à 5m, il est imposé un dispositif tel que mur de clôture ou autre préservant la continuité visuelle minérale sur rue.

Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait à condition de se situer sur les arrières d'une construction principale respectant les règles ci-dessus.

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

### **Sur une profondeur de 20m comptés à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques :**

Toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une limite séparative.

En cas d'implantation en retrait sur les autres limites séparatives, une distance minimum de 1,90 mètre sera respectée.

Cette distance peut être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

### **Au-delà de la profondeur de 20m comptée comme indiqué ci-dessus :**

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait d'au minimum 1,90 mètre. Ce retrait pourra être réduit à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faîtage/acrotère de la construction à édifier.

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (soit RdC + 1 étage) par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, ...)
- aux équipements publics,
- en cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'utilisation de matériaux brillants de toute nature est interdite.

L'utilisation de matériaux d'aspect tôles ondulées brutes est interdite.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par

leur taille, leur aspect et leur teinte.

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures végétalisées, intégrant des panneaux solaires ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...).

#### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins d'un élément végétal significatif pour 4 emplacements.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé



## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.



## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine correspondant aux extensions du bourg à dominante d'habitat pavillonnaire.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par sa faible densité et par la discontinuité du bâti.

La zone UB comprend un sous-secteur :

- le secteur UBa, non raccordé à l'assainissement collectif.
- le secteur UBj de jardins autorisant uniquement les annexes.

#### ■ Destination de la zone

Elle est destinée à accueillir essentiellement de l'habitat, mais peut intégrer également des activités commerciales ou de services, des équipements et des activités artisanales non nuisantes (bruit, odeurs, fumées, poussières...).

#### ■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement,
- Permettre une diversité et une mixité de l'habitat,
- Conserver le caractère du bâti tout en lui permettant d'évoluer.
- Multiplier les relations et connexions avec les autres secteurs de l'agglomération.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone UB est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *la zone UB est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à moyen). Au sein de la zone UB, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home.
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

### ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone UB, sont autorisées sous conditions :**

- les constructions à usage artisanal à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie, petits commerces, ...)
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
  - qu'elles ne génèrent pas de nuisances (bruit, odeur...).
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale existante dans la zone.
- La démolition de tout ou partie d'une construction est admise sous condition de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme et dans la mesure où cette démolition est justifiée :
  - par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente,
  - ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.
- Les aires de dépôts de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone.

**Dispositions applicables dans le secteur UBj :**

Seules sont autorisées les annexes jusqu'à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur un seul niveau.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Les nouveaux accès devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

#### 3.2 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voiries nouvelles devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

##### **Disposition particulière applicable au secteur UBa :**

Toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cas de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales vers le réseau les collectant ou vers l'exutoire qui aura été désigné.

#### 4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

**ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Dispositions particulières au secteur UBa**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

**ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Exception : Les constructions situées le long de la RD 133, pour la section hors agglomération du hameau des Haderies, doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie, conformément au règlement de voirie départementale.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 1,90 mètre minimum de la limite séparative.

Cette distance peut être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

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

Non réglementé

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faîtage/acrotère de la construction à édifier.

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (soit RdC + 1 étage) par rapport au terrain naturel.  
Un comble aménageable est autorisé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, ...)
- aux équipements publics,
- en cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'utilisation de matériaux brillants de toute nature est interdite.

L'utilisation de matériaux d'aspect tôles ondulées brutes est interdite.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par leur taille, leur aspect et leur teinte.

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures



végétalisées, intégrant des panneaux solaires ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...).

#### **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour la construction de logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement (maximum autorisé par l'article 46 de la Loi du 29 juillet 1998).

#### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins d'un élément végétal significatif pour 4 emplacements.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.



## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère et destination de la zone

La zone UZ est destinée à l'accueil activités artisanales.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

#### ■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à permettre l'implantation et l'extension des activités artisanales dans la zone.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone UZ est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *la zone UZ est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à moyen). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UZ 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont ainsi interdits:

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à vocation d'industrie,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de jeux ou de sport,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home.
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

### **ARTICLE UZ 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Les nouveaux accès devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

#### 3.2 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voiries nouvelles devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

### ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cas de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales vers le réseau les collectant ou vers l'exutoire qui aura été désigné.

#### 4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

#### 4.5 Eaux résiduaires industrielles

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents dont le traitement est compatible avec les installations de la commune. La pré-épuration et le filtrage des effluents seront imposés dès lors que cette condition n'est pas satisfaite. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, la construction ne sera pas autorisée.

### ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au minimum :

- 20 mètres de l'alignement des RD 35 et 12
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Les bâtiments de très faible emprise (transformateur) ne sont pas soumis à ces règles.



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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les bâtiments de très faible emprise (transformateur) ne sont pas soumis à ces règles.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

**ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, ...)

## **ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'utilisation de matériaux brillants de toute nature est interdite.

L'utilisation de matériaux d'aspect tôles ondulées brutes est interdite.

## **ARTICLE UZ 12– STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

## **ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les zones de stockage et de dépôt devront être masquées par des écrans plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins d'un élément végétal significatif pour 4 emplacements.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE UZ 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UZ 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **TITRE III – LES ZONES A URBANISER**

---



## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone 1AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court et moyen terme.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

La zone 1AU comprend deux sous-secteurs :

- secteur 1AUh, destiné principalement à accueillir de l'habitat
- secteur 1AUe, destiné à accueillir des équipements d'intérêt public.

Lorsque des orientations d'aménagement ont été définies pour ces zones, la mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

#### ■ Destination de la zone

La zone 1AU est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour ce secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

#### ■ Éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone 1AU est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *la zone 1AU est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à moyen). Au sein de la zone 1AU, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits:

- Les constructions à usage d'industrie, d'hébergement hôtelier et d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les aires de jeux ou de sport,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home, ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home.
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

#### **Dispositions particulières au secteur 1AUe :**

Sont interdits:

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, et de commerces.

### ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Rappels :**

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

Si la réalisation de l'opération est envisagée par tranches, la voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

En tout état de cause, les constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du quartier.



**Sont autorisés sous conditions dans la zone 1AU :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de la zone.

**Dispositions particulières au secteur 1AUh :**

- Les constructions et installations à usage artisanales, commerciales ou de service, sous réserve d'accès définis, de stationnement sur la parcelle correspondant aux besoins de l'activité et de l'absence de nuisances (bruit, odeurs, fumées, poussières...).

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Pour les opérations d'ensemble, il sera nécessaire de prévoir une hiérarchisation des voies, et de respecter les principes édictés par le code de la rue et le nécessaire partage de l'espace.

#### 3.2 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voiries nouvelles devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cas de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales vers le réseau les collectant ou vers l'exutoire qui aura été désigné.

### 4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Des fourreaux seront installés lors des travaux de voirie et réseaux au sein des aménagements futurs.

**ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

**Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUh**

Le regroupement de 2 parcelles pour construire une seule habitation est interdit.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Exception : Les constructions situées le long des RD 35 et 12 doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie, conformément au règlement de voirie départementale.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

En tout état de cause pour la zone 1AUh, les constructions devront respecter les principes d'implantation définies par le plan de composition du secteur .

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 1,90 mètre minimum de la limite séparative.

Cette distance peut être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

**Dispositions particulières au secteur 1AUe :**

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative.

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

### **Dispositions particulières au secteur 1AUe :**

L'implantation des bâtiments d'activités sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faîtage/acrotère de la construction à édifier.

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (soit RdC + 1 étage) par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, ...)
- aux équipements publics,
- en cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Règle générale**

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'utilisation de matériaux brillants de toute nature est interdite.

L'utilisation de matériaux d'aspect tôles ondulées brutes est interdite.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par leur taille, leur aspect et leur teinte.

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures végétalisées, intégrant des panneaux solaires ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...).

## 11.2 Exceptions

Des règles différentes pourront être autorisées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

- Dans le cas de bâtiment publics ou d'opérations groupées,
- Dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine, et dans la mesure où ils ne portent pas 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 ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

## ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement privatif doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour la construction de logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement (maximum autorisé par l'article 46 de la Loi du 29 juillet 1998).

**Dispositions particulières au secteur 1AUe :**

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement deux roues doivent être aménagées.

Il doit être réalisé a minima:

- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

**ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins d'un élément végétal significatif pour 4 emplacements.

Tout capital végétal répertorié sur le document graphique d'une OAP devra être préservé.

**Dispositions particulières au secteur 1AUe :**

La surface de l'unité foncière, non occupée par des bâtiments, des aires de stationnement ou de dépôt et stockage, ainsi que les aires de dégagement, devront être aménagées en espaces verts.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé



## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

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

Non réglementé

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

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.



## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

### 2 AUh

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone. La mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

Le secteur 2AUh ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'au moins 50% des zones 1AUh inscrites au plan soient urbanisées,
- qu'une orientation d'aménagement plus précise soit réalisée sur le secteur 2AUh.

##### ■ Destination de la zone

La zone 2AUh est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour ce secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

##### ■ Éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone 2AUh est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *la zone 2AUh est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à moyen). Au sein de la zone 1AU, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

## **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 2AUH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l’exception de celles visées à l’article 2AU2.

### **ARTICLE 2AUH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :  
Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 2AUh 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

### ARTICLE 2AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

### ARTICLE 2AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

### ARTICLE 2AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- soit en retrait d'au minimum 1 mètre des voies ou emprises publiques.

Exception : Les constructions situées le long de la RD 12 doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie, conformément au règlement de voirie départementale.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

### ARTICLE 2AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 1,90 mètre minimum de la limite séparative.

Cette distance peut être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

**ARTICLE 2AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUH 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUH 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUH 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 2AUH 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE 2AUH 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUH 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE**

---

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

Cette zone intègre « les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle », conformément à l'article L.311-1 du code rural (L'Aunay).

La zone A comprend des sous-secteurs :

- Ah, secteur de bâti à vocation résidentielle, non constructible. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions.
- Ahc, secteur de bâti autorisant des constructions nouvelles dans les terrains en dents creuses.

#### ■ Objectifs de la zone

La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles et viticoles sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone A est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *la zone A est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

*Dans les zones humides identifiées au plan, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.*

*Des projets, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.*

### ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Dispositions applicables dans la zone A, tous secteurs confondus:**

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station d'épuration, station de pompage, transformateur d'électricité, éoliennes, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans les zones humides figurant sur les documents graphiques, les affouillements et exhaussement du sol ne sont autorisés que sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 16 du présent règlement.

#### **Dispositions particulières applicables dans la zone A exclusivement :**

Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions et réfections,

Les aménagements de bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des installations accessoires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- ces activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural,

- ces activités s'exercent en complément de l'activité agricole existante dont elle reste l'accessoire (locaux pour vente des produits de la ferme, ...),
- pour les activités d'accueil touristique et de loisirs (gîte à la ferme, table d'hôtes, ...) seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité sont autorisés, sous réserve que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur. Les annexes (sanitaires...), peuvent être réalisées en neuf ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants (30 mètres maximum pour les annexes réalisées en neuf) et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

Les constructions destinées au logement de l'exploitant, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :

- qu'il est justifié de la nécessité d'une présence permanente, nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- que les constructions sont implantées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments agricoles. Cette distance peut être augmentée de façon mineure, pour tenir compte des contraintes techniques.

La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

#### **Dispositions particulières applicables dans les zones Ah exclusivement :**

Sont autorisés sous conditions :

L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions existantes à usage d'habitation dans la mesure où :

- l'extension en neuf n'excède pas 30 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,
- l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné.

Les extensions des bâtiments à vocation d'activités artisanales existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve que ceux-ci abritent déjà une telle activité à la date d'approbation du PLU. Dans tous les cas, cette extension en neuf ne devra pas excéder 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les constructions identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes à vocation d'habitat, de tourisme et loisirs ou d'artisanat, dès lors que :

- les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité.

- ce changement de destination respecte l'architecture du bâtiment et contribue à sa mise en valeur,
- il ne génère aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
- qu'il se limite à la création d'un seul logement supplémentaire,
- que leur emprise au sol soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup>,
- que le terrain permette la réalisation d'un système d'assainissement non collectif répondant à la destination du projet.

La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Les abris pour animaux d'une surface de 50m<sup>2</sup> maximum et à raison d'une construction par unité foncière.

#### **Dispositions complémentaires applicables au secteur Ahc:**

Sont autorisés:

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées pour le secteur Ah

Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Les nouveaux accès devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur les RD8 et RD23 est interdite. Seule peut être autorisée la création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route.

#### 3.2 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voiries nouvelles devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

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

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

### **4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **4.3 Eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cas de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales vers le réseau les collectant ou vers l'exutoire qui aura été désigné.

Les fossés d'intérêt collectif identifiés dans les documents graphiques par une trame particulière sont à conserver.

De manière dérogatoire, ceux-ci pourront être supprimés à condition :

- que cette suppression soit liée à la création d'un accès à la parcelle
- que cette suppression soit réalisée sur un linéaire de 10 mètres maximum
- qu'ils soient remplacés par un busage d'un diamètre d'au moins 400 millimètres.

### **4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

### **6.1 Règles d'implantation**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :

- 35 m de l'alignement des RD 8 et 23,
- 15 m de l'alignement des RD 12, 35 et 133,
- 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

### **6.2 Implantations différentes**

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

Les piscines et les bâtiments de très faible emprise (transformateur) ne sont pas soumis à ces règles, sous réserve du respect de la visibilité (en matière de sécurité routière).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 1,90 mètre minimum de la limite séparative.

Cette distance peut être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

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

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole sur une même propriété doit



garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

### **Dispositions relatives aux secteurs Ah et Ahc :**

Pour les constructions existantes à usage d'habitation: l'extension en neuf ne doit pas excéder 30 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,

Pour les bâtiments à vocation d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU : l'extension en neuf ne doit pas excéder 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions annexes aux habitations existantes ne doit pas dépasser 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas dépasser 50m<sup>2</sup> maximum et à raison d'une construction par unité foncière.

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

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (soit RdC + 1 étage) par rapport au terrain naturel.

Un comble aménageable est autorisé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, éoliennes, ...)
- en cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas règlementée.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'utilisation de matériaux brillants de toute nature est interdite.

Pour les bâtiments de grands volumes (bâtiments agricoles, équestres, ...), les teintes de façades seront soit de teinte pastels de type beige à ocre, ou de teintes foncées de type vert-bouteille, bordeaux, brun, gris ou de teinte bois naturel.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par leur taille, leur aspect et leur teinte.

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures végétalisées, intégrant des panneaux solaires ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...).

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de tout ou partie d'une haie, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée.

Lorsque les bâtiments agricoles poseront des problèmes d'intégration dans le paysage, ils seront accompagnés de végétation (arbres de haute tige, bosquets, ...).

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

## **TITRE V – LA ZONE NATURELLE**

---

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

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

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- Nh, secteur de bâti à vocation résidentielle, non constructible. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions.
- Nℓ, secteur naturel de loisirs
- Nt, secteur naturel de tourisme et loisirs (site des Mésangères),
- Ne, secteur équestre (Les Forges, Caval Luna, l'Arpenteau).

#### ■ Objectifs de la zone

La zone N et ses différents sous-secteurs doivent permettre d'assurer une protection adaptée de chaque secteur en tenant compte de sa sensibilité patrimoniale et environnementale.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone N est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *la zone N est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

*Dans les zones humides identifiées au plan, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.*

*Des projets, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.*

### ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Sont autorisées, sur l'ensemble de la zone N et ses secteurs:**

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station d'épuration, station de pompage, transformateur d'électricité, éoliennes, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles suivant du présent règlement.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés dans la zone ou nécessaire aux activités agricoles.

#### **Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh:**

Sont autorisés:

L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions existantes à usage d'habitation dans la mesure où :

- l'extension en neuf n'excède pas 30 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,
- l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné.

Les extensions des bâtiments à vocation d'activités artisanales existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve que ceux-ci abritent déjà une telle activité à la date d'approbation du PLU. Dans tous les cas, cette extension en neuf ne devra pas excéder 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les constructions identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes à vocation d'habitat, de tourisme et loisirs ou d'artisanat, dès lors que :

- les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité.
- ce changement de destination respecte l'architecture du bâtiment et contribue à sa mise en valeur,
- il ne génère aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
- que leur emprise au sol soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup>,
- que le terrain permette la réalisation d'un système d'assainissement non collectif répondant à la destination du projet.

La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Les abris pour animaux d'une surface de 50m<sup>2</sup> maximum et à raison d'une construction par unité foncière.

#### **Dispositions complémentaires applicables au secteur Nt:**

Sont autorisés:

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes liées et nécessaires aux activités de tourisme et loisirs du site des Mésangères, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur Nl exclusivement :**

- Les constructions légères liées aux usages de loisirs (kiosque, sanitaires...) et dont l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne sont pas, par leur aspect ou leur surface, susceptible de remettre en cause le caractère naturel du site.
- Les aires de stationnement, pour peu qu'elles soient aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

#### **Dispositions complémentaires applicables au secteur Ne:**

Sont autorisées :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes liées et nécessaires aux activités équestres existantes.



## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Les nouveaux accès devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur les RD8 et RD23 est interdite. Seule peut être autorisée la création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route.

#### 3.2 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voiries nouvelles devront respecter une largeur minimum de 4m d'emprise.

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cas de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales vers le réseau les collectant ou vers l'exutoire qui aura été désigné.

Les fossés d'intérêt collectif identifiés dans les documents graphiques par une trame particulière sont à conserver.

De manière dérogatoire, ceux-ci pourront être supprimés à condition :

- que cette suppression soit liée à la création d'un accès à la parcelle
- que cette suppression soit réalisée sur un linéaire de 10 mètres maximum
- qu'ils soient remplacés par un busage d'un diamètre d'au moins 400 millimètres.

#### **4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 Règles d'implantation**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :

- 35 m de l'alignement des RD 8 et 23,
- 15 m de l'alignement des RD 12, 35 et 133,
- 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

#### **6.2 Implantations différentes**

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

Les piscines et les bâtiments de très faible emprise (transformateur) ne sont pas soumis à ces règles, sous réserve du respect de la visibilité (en matière de sécurité routière).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 1,90 mètre minimum de la limite séparative.

Cette distance peut être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

Les piscines, les bâtiments de très faible emprise (transformateur), ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

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

L'implantation des bâtiments sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

### **Dispositions relatives au secteur Nh :**

Pour les constructions existantes à usage d'habitation: l'extension en neuf ne doit pas excéder 30 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,

Pour les bâtiments à vocation d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU : l'extension en neuf ne doit pas excéder 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions annexes aux habitations existantes ne doit pas dépasser 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas dépasser 50m<sup>2</sup> maximum et à raison d'une construction par unité foncière.

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

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (soit RdC + 1 étage) par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, éoliennes, ...)
- en cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas règlementée.

### **Pour le secteur Nl:**

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

### **Pour les secteurs Ne et Nt:**

La hauteur des constructions autorisées n'est pas règlementée.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'utilisation de matériaux brillants de toute nature est interdite.

Pour les bâtiments de grands volumes, les teintes de façades seront soit de teinte pastels de type beige à ocre, ou de teintes foncées de type vert-bouteille, bordeaux, brun, gris ou de teinte bois naturel.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par leur taille, leur aspect et leur teinte.

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures végétalisées, intégrant des panneaux solaires ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...).

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de tout ou partie d'une haie, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée.

Lorsque les bâtiments poseront des problèmes d'intégration dans le paysage, ils seront accompagnés de végétation (arbres de haute tige, bosquets, ...).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

