

# - PLAN LOCAL D'URBANISME -

## Commune de **MONTREUIL-L'ARGILLE**

---

DEPARTEMENT DE L'EURE

## REGLEMENT

Modifié le :

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du :



# SOMMAIRE

---

<b>TITRE I – DISPOSITONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>6</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	19
<b>TITRE III - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>23</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1	24
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2	29
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUzI	31
<b>TITRE IV - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>33</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	34
<b>TITRE V - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>39</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	40
<b>ANNEXES</b>	
ANNEXES 1 - DEFINITIONS	45
ANNEXES 2 - ESSENCES LOCALES	58



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-27 à 151-48 du Code de l'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de MONTREUIL-L'ARGILLE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.  
Ces articles concernent :
  - R.111-2 : salubrité publique
  - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
  - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
  - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2 - Les articles L. 101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.
- 3 - Les périmètres visés à l'article R. 151-52 et R.151-53, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.
- 4 - Les articles L. 102-13, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 5 - L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6 - Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme.  
Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
- 7 - La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

- 1- Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- Les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.113.1 et L 113.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.152.2 du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone est désignée par un indice : Lettre majuscule (ex : UA...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex: i).

- 2- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone UA, zone centrale à caractère d'habitat et de services.
- La zone UB, zone d'extension à caractère d'habitat plus diffus à laquelle peut s'intégrer des activités et des services. zone d'habitat à caractère rural et résidentiel (hameaux).
- La zone UZ, zone d'activités artisanale, commerciale, industrielle ou de services
  - Un secteur UZc où des activités artisanales, commerciales et de services sont admises.
  - Un secteur UZa correspondant à l'usine Zalkin

- 3- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone AU1, zone à urbaniser à court terme sous forme d'habitat principalement et d'équipements.
- La zone AU2, zone à urbaniser à long terme sous forme d'habitat principalement
- La zone AUzl, zone à urbaniser à court terme sous forme d'activités économiques

- 4- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone A, zone agricole protégée.

- 5- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone N, zone naturelle protégée.
  - Un secteur Nh où des constructions limitées sont admises.
  - Un secteur Ns où les activités sportives et de loisirs sont admises.
  - Un secteur Na où les résidences pour personnes âgées ou de loisirs sont admises.

- 6- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « espace boisé classé » (EBC) (articles L 113.1 et L 113.2 du code de l'urbanisme).

- 7- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale, un numéro, et précise la destination et le bénéficiaire.



## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

## ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1 – **L'édification d'une clôture** doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas visés à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2 - **Les démolitions** sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

- à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits (loi du 31/12/1913) et dans les sites classés ou inscrits (loi du 02/05/1930) ;

- dans les secteurs délimités au plan local d'urbanisme en application de l'alinéa h) de l'article R 123-11, à savoir pour la commune de Montreuil-l'Argillé sur l'ensemble de son territoire.

3 - **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - **Les défrichements** sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5 - **La réalisation d'installations ou de travaux divers** soumise à permis d'aménager sont précisés dans l'article R 421-19 et celle soumise à déclaration préalable dans l'article R 421-23 ;

6 - **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-42 à R 111-44 et R111-38 à R111-40).

7 - **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et R111-32).

## ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée indépendamment des règles du PLU.



Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU.



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES GENERALES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

**Caractère de la zone** : la zone UA est constituée par le centre ancien de Montreuil-L'Argillé. Elle représente un ensemble ancien composé de constructions homogènes, implantées souvent sur rue. Elle regroupe la plupart des services de proximité (mairie, salle communale, commerce...) et certains éléments du patrimoine de la commune (église...). La confortation de l'animation de centre-bourg à vocation multiple (habitat, équipements, services...), la valorisation du patrimoine ancien, sans exclure ponctuellement le renouvellement contemporain, seront recherchées.

Elle comprend un secteur inondable dont les terrains font l'objet de prescriptions particulières.

### UA-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Sont interdites :**

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
  - Les terrains de camping et de caravanage.
  - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
  - Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

### UA-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

**Dans le couloir de présomption de nuisances sonores**, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

**Dans le cas de présomption de cavités souterraines :** dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

**Dans le secteur inondable,** la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admise est subordonnée à la prise en compte des aléas d'inondation.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

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

### **1- Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2- Assainissement des eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

### **4- Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

## **UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

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

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Toutefois, un recul par rapport à l'alignement peut être imposé :
  - Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construit le long de la ou des limites séparatives communes, afin que la construction nouvelle respecte le même retrait que le ou les bâtiments contigus, en s'alignant sur leur façade.
  - S'il est justifié par des impératifs techniques ou par l'implantation des constructions proches, pour s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue. Ce recul sera alors au moins égal à 5 mètres.
- Les extensions de bâtiments existants peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
  - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

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

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuirait pas à l'alignement.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
  - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UA-9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **UA-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à R+2+comble aménageables, et dans tous les cas ne doit pas excéder 12 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **UA-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### **1- Forme**

Les toitures principales doivent être de préférence composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 35°.



Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

**Eléments de modénatures** : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée.

#### **La restauration et l'extension des bâtiments existants :**

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés

Les abris de jardin et petites annexes indépendantes sont admis sous réserve que leur superficie soit limitée à 10m<sup>2</sup> maximum, qu'ils soient traités en bois, tôle laquée ou matériau enduit, et qu'ils soient peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

## **2- Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux de couverture seront la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

## **3- Clôtures**

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut.
- Les clôtures de matériau ciment seront peintes ou enduites et s'intégreront dans l'environnement.

### **Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-19 et L 151-23 (ancien L.123.1.7) du code de l'urbanisme :**

**Le patrimoine bâti (murs, lavoirs et autres bâtiments)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :

- retrouver sa vocation d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une extension ou une ouverture

**Le patrimoine naturel (mares, arbres, alignement d'arbres ou haies..)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement, conservation des chemins verts et pas de comblement des mares.

## **Equipements d'intérêt général (socio-culturels, administratifs) :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **UA-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**- Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :**

Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface hors œuvre nette.

**- Pour les constructions à destination de bureaux-services :**

Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

- Pour les équipements recevant du public, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

### **Modalité d'application :**

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur tout autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits aménagements, avant la fin du chantier principal,
- soit à conclure avec la puissance publique ou son concédant un accord créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements à construire,
- soit à s'acquitter du versement d'une participation, en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

## **UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

**Caractère de la zone :** la zone UB correspond au développement périphérique du centre ancien de Montreuil-l'Argillé où le bâti est construit de façon plus discontinue et souvent sous forme de lotissements. Elle concerne des secteurs urbanisés qui surplombent le centre-bourg mais aussi une partie du hameau de Saint-Aquilin-d'Augérons.

Elle comprend un secteur UBi situé sur les coteaux Ouest par rapport au centre-bourg dont le caractère paysager doit être préservé par une urbanisation moins dense.

Elle accueille également une mixité de fonctions : habitat, services et activités non polluantes.

### UB-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Sont interdites :**

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
  - Les terrains de camping et de caravanage.
  - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
  - Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

### UB-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

**Dans le couloir de présomption de nuisances sonores,** les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

**Dans le cas de présomption de cavités souterraines :** dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

## **UB-3    ACCES ET VOIRIE**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

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

### **1-    Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2-    Assainissement des eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3-    Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

### **4-    Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

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

Non réglementées.

## **UB-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Toutefois, un recul par rapport à l'alignement peut être imposé :
  - Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, afin que la construction nouvelle respecte le même retrait que le ou les bâtiments contigus, en s'alignant sur leur façade.
- Les extensions de bâtiments existants peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
  - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

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

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuirait pas à l'alignement.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
  - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

- **Dans le secteur UBi**, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

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

**Dans le secteur UBi**, l'emprise au sol des constructions nouvelles d'habitation et extensions ne peut excéder 20% de la superficie non bâtie de la propriété.

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

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à R+1+comble aménageables, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres.
- **Dans le secteur UBi**, la hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à R+comble aménageables, et dans tous les cas ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **UB-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### **1- Forme**

Les toitures principales doivent être de préférence composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 35°.

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

**Eléments de modénatures** : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée.

### **La restauration et l'extension des bâtiments existants :**

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés

### **2- Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux de couverture seront la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

### **3- Clôtures**

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Toutefois, dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernés par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.
- Dans le cas de haies plantées le long des voies, celles-ci seront plantées contre la clôture.
- Les clôtures de matériau ciment seront peintes ou enduites et s'intégreront dans l'environnement.

### **Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-19 et L 151-23 (ancien L.123.1.7) du code de l'urbanisme :**

**Le patrimoine bâti (murs, lavoirs et autres bâtiments)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :

- retrouver sa vocation d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une extension ou une ouverture

**Le patrimoine naturel (mares, arbres haies, chemin..)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement, conservation des chemins verts et pas de comblement des mares.

### **Equipements d'intérêt général (socio-culturels, administratifs) :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **UB-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **- Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :**

Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface hors œuvre nette.

### **- Pour les constructions à destination de bureaux-services :**

Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

- Pour les équipements recevant du public, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

#### **Modalité d'application :**

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur tout autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits aménagements, avant la fin du chantier principal,
- soit à conclure avec la puissance publique ou son concédant un accord créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements à construire,
- soit à s'acquitter du versement d'une participation, en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.



## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

**Caractère de la zone :** la zone UZ est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services. Elle concerne plusieurs secteurs situés à l'ouest du centre-bourg, dont celui de l'usine Zalkin UZa et un secteur UZc.

#### **UZ-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites :**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricoles.
- Les dancings et discothèques,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et mobil-home
- les entreprises de cassage de voitures, d'entreposage de matériaux à l'air libre
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services lorsqu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exercice ou à la surveillance de l'activité
- Les dépôts et installations sommaires de matériaux nécessaires à l'exercice des activités, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager pour atténuer l'impact visuel depuis l'espace public.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, télécommunication, assainissement,...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les articles 3 à 11 pourront ne pas leur être appliqués.

**Dans le secteur UZc,** seules les activités artisanales, commerciales et de services sont autorisées.

#### **UZ-3 ACCES ET VOIRIE**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

## **UZ-4     DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2. Assainissement des eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

### **2. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

### **3. Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

## **UZ-5     CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **UZ-6     IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 10 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies de dessertes ; Ce recul est ramené à 5 m pour les bâtiments à usage de bureau ou d'habitation.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

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

- Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres et au moins égal à 20 mètres lorsqu'elles se trouvent en limite de zones d'habitation.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés.

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

Non réglementé.

## **UZ-9 EMPRISE AU SOL**

Les emprises bâties ne dépasseront pas 50 % la surface du terrain.

Dans le secteur UZa, les emprises bâties ne dépasseront pas 60 % la surface du terrain.

## **UZ-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+comble, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **UZ-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1- Matériaux - teinte - forme**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

### **2- Annexes**

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

### **3- Clôtures**

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique doivent être clôturées.

- Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 2,50 m.

## **UZ-12 STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.  
Notamment, les aires de stationnement de manœuvre de véhicules doivent être conçus pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.
- Il est exigé :
  - Bureaux - services : - une place par 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - Industrie - artisanat : - une place par tranche de 100m<sup>2</sup> de S H O N.
  - Pour les maisons d'habitations : - une place par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N

## **UZ-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 15 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre devront être masquées par des haies vives, des arbres ou par un écran opaque.

## **TITRE III**

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



## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

**Caractère de la zone :** Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel et éventuellement des équipements. Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble respectant les orientations d'aménagement fixées par le P.L.U. (*cf. pièce n°3 Orientations d'aménagement*). Elle concerne deux secteurs situés un au sud-ouest du centre-bourg (La Blardière) et un au sud-est à proximité de la RD 819 (les deux tilleuls) dans le prolongement de l'urbanisation existante.

### AU1-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Sont interdites :**

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
  - Les terrains de camping et de caravanage.
  - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
  - Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

### AU1-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

- Les ensembles de constructions ou opération d'aménagement, réalisées en une ou plusieurs tranches et sous réserve qu'ils s'inscrivent dans une opération d'ensemble, qui respecte les principes figurant dans l'OAP (pièce n°3) selon le principe de compatibilité.

**Dans le couloir de présomption de nuisances sonores,** les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur

## AU1-3 ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie.

## AU1-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2- Assainissement des eaux usées

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

### 3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

### 4- Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

### 5- Collecte des déchets :

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations à partir de plusieurs logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte et devront répondre aux préconisations des services gestionnaires.

## AU1-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.



## **AU1-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise de la voie..

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les annexes, sous réserve qu'elles n'ont pas un accès sur la voirie
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de trois mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

## **AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **AU1-9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière. La règle ne s'applique pas aux équipements collectifs et sportifs.

## **AU1-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à R+comble aménageables, et dans tous les cas ne doit pas excéder 8 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur est limitée à 5m
- Pour les équipements sportifs ou collectifs, la hauteur est limitée à 5m
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## AU1-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### 1- **Forme**

Les toitures principales doivent être de préférence composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 35°.

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

### 2- **Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux de couverture seront la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

### 3- **Clôtures**

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Dans le cas de création de clôtures, elles seront végétales et composées de Haies d'essences locales doublées ou pas de grillage simple sur poteaux. Dans tous les cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

#### **Equipements d'intérêt général (socio-culturels, administratifs) :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## AU1-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**- Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :**  
Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M<sup>2</sup> de Surface hors œuvre nette.

**- Pour les constructions à destination de bureaux-services :**  
Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

- Pour les équipements recevant du public, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

#### **Modalité d'application :**

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur tout autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits aménagements, avant la fin du chantier principal,
- soit à conclure avec la puissance publique ou son concédant un accord créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements à construire,
- soit à s'acquitter du versement d'une participation, en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

## **AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés et devront représenter au moins 20% de la surface de la propriété.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

**Caractère de la zone** : La zone AU2 est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Elle conserve son caractère naturel dans le cadre du présent P.L.U. Elle concerne deux secteurs : situés à l'est du centre-bourg. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification du P.L.U ou d'une révision du PLU.

#### **AU2-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article 2AU2.

#### **AU2-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructures.
- Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

#### **AU2-3 ACCES ET VOIRIE**

Non réglementées.

#### **AU2-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementées.

#### **AU2-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **AU2-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les annexes, sous réserve qu'elles n'ont pas un accès sur la voirie
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **AU2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Pour l'ensemble des secteurs AU2, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- Des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

## **AU2-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

## **AU2-9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **AU2-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **AU2-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **AU2-12 STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **AU2-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementés.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUzi

**Caractère de la zone :** La zone AUzi est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir des activités économiques. Elle conserve son caractère naturel dans le cadre du présent P.L.U. Elle se trouve à l'ouest du centre-bourg dans le prolongement de la zone d'activités existantes occupées par l'usine Zalkin. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du PLU.

#### **AUzi-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article AUzi-2.

#### **AUzi-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructures.
- Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

#### **AUzi-3 ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **AUzi-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

#### **AUzi-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 10 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies de dessertes ; Ce recul est ramené à 5 m pour les bâtiments à usage de bureau ou d'habitation.

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

- Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres et au moins égal à 20 mètres lorsqu'elles se trouvent en limite de zones d'habitation.

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

Non réglementé.

## **AUzi-9** EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## **AUzi-10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## **AUzi-11** ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## **AUzi-12** STATIONNEMENT

Non réglementé.

## **AUzi-13** ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.





## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**Caractère de la zone** : la zone A est à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle concerne une grande partie du plateau autour des différentes zones urbanisées.

Elle comprend un secteur (cs) qui désigne les parties de la zone concernées par la présence de cavités souterraines avérées et justifiant de prescriptions réglementaires particulières.

### A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

### A-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions, restauration à usage d'habitation (type logement de fonction de l'exploitant et/ou des actifs agricoles) directement liés à l'exploitation agricole et nécessitant une présence sur le site sous réserve de ne pas constituer un mitage de la zone dans la mesure du possible
- Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, conditionnement, transformation. *Ces constructions devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation ou en extension des bâtiments existants. Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.*
- Les extensions des constructions à usage d'habitations sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sans pouvoir dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total
  - deux annexes sont autorisées par parcelle
  - elles ne peuvent s'écarter du bâti principal de plus de 20m.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements ou remblaiements des sols répondant à des impératifs techniques et compatible avec le caractère de la zone
- Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

**Dans le couloir de présomption de nuisances sonores**, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

**Dans le cas de présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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

### **1- Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2- Assainissement des eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

### **4- Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

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

Non réglementées.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 10 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

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

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

## **A-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+comble, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
- La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.
- Pour les autres installations, elle ne doit pas excéder 12 mètres.

- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## A-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- La conception du bâtiment doit être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

### Aspect extérieur pour les maisons d'habitation :

#### 1- **Forme**

Les toitures principales doivent être de préférence composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 35°.

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

**Eléments de modénatures** : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée.

#### **La restauration et l'extension des bâtiments existants :**

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés

#### 2- **Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux de couverture seront la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate ou matériaux d'aspect similaires.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

#### 3- **Clôtures**

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut.
- Dans le cas de haies plantées le long des voies, celles-ci seront plantées contre la clôture.
- Les clôtures de matériau ciment seront peintes ou enduites et s'intégreront dans l'environnement.

## **Aspect extérieur pour les bâtiments agricoles:**

### **1- Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

### **2- Annexes**

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

### **3- Clôtures**

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées. Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 2,50m de haut

- Dans le cas de création de clôtures, elles seront végétales et composées de Haies d'essences locales doublées ou pas de grillage simple sur poteaux.

## **Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-19 et L 151-23 (ancien L.123.1.7) du code de l'urbanisme :**

**Le patrimoine bâti (murs et bâtiments)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :

- retrouver sa vocation d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une extension ou une ouverture

**Le patrimoine naturel (mares, arbres haies, chemin..)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement, conservation des chemins verts et pas de comblement des mares.

## **A-12 STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.113.1 et L 113.2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction de bâtiment à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.





## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**Caractère de la zone** : la zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique : une partie de la vallée du Guiel, des espaces boisés classés et les espaces présentant une sensibilité écologique et environnementale forte (ZNIEFF). Cette zone inclut également des secteurs bâtis sur le plateau agricole qui ne peuvent pratiquement plus évoluer.

Elle comprend un secteur Nh où la construction d'habitation est autorisée de façon limitée.

Elle comprend un secteur Ns où les activités sportives et de loisirs sont autorisées.

Elle comprend un secteur Na où les équipements d'accueil pour personnes âgées et de loisirs sont autorisés.

Elle comprend un secteur inondable dont les terrains font l'objet de prescriptions particulières.

### **N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites :**

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

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

**Les occupation et utilisation du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- La rénovation, réhabilitation, des habitations existantes
- Les extensions des constructions à usage d'habitations sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sans pouvoir dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
  - deux annexes sont autorisées par parcelle
  - elles ne peuvent s'écarter du bâti principal de plus de 20m.
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées

**Dans le secteur Nh**, les constructions nouvelles d'habitation ainsi que les changements de destinations de bâtiments existants sont autorisées de façon limitée.

**Dans le secteur Ns**, les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs sont autorisées.

**Dans le secteur Na**, les constructions et installations liées à l'accueil de personnes âgées et de loisirs sont autorisées.

**Dans le couloir de présomption de nuisances sonores**, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

**Dans le cas de présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

**Dans le secteur inondable**, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admise est subordonnée à la prise en compte des aléas d'inondation.

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

L'accès des installations autorisées doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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

### **1- Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2- Assainissement des eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

### **3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

### **4- Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

## **N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **N-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions autorisées sur l'ensemble de la zone N et des secteurs Nh, Ns, Na doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ou ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles

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

- Les constructions autorisées sur l'ensemble de la zone N et des secteurs Nh, Ns, Na doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

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

Non réglementé

## **N-9 EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur Nh**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

**Dans les secteurs Ns et Na**, l'emprise au sol de tout type de construction ne dépassera pas 5% de la surface du secteur.

## **N-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs Ns et Na**, la hauteur de tous types de constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

**Dans le secteurs Nh,** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage

**Dans l'ensemble de la zone N et le secteur Nh,** la hauteur maximale autorisée pour les extensions liées aux constructions à usage d'habitation existantes est celle du bâtiment existant.

**La hauteur des annexes** est limitée à 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant. Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
- La reconstruction à l'identique après sinistre et les extensions lorsque celles-ci sont réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

## **N-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

### **Aspect extérieur pour les maisons d'habitations:**

#### **1- Forme**

Les toitures principales doivent être de préférence composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 35°.

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

**Eléments de modénatures** : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée.

#### **La restauration et l'extension des bâtiments existants :**

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés.

#### **2- Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux de couverture seront la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate ou matériaux d'aspect similaires.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

### 3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut.
- Dans le cas de création de clôtures, elles seront végétales et composées de Haies d'essences locales doublées ou pas de grillage simple sur poteaux.»

#### **Aspect extérieur pour les autres constructions ou installations :**

##### **Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

##### **Annexes**

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

##### **Clôtures**

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut.

#### **Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-19 et L 151-23 (ancien L.123.1.7) du code de l'urbanisme :**

**Le patrimoine bâti (murs et bâtiments)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :

- retrouver sa vocation d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une extension ou une ouverture

**Le patrimoine naturel (mares, arbres haies, chemin..)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement, conservation des chemins verts et pas de comblement des mares.

## **N-12 STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Dans les espaces boisés classés** à protéger tels que définis aux articles L.113.1 et L 113.2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les talus, les fossés et plantations existantes (arbres, haies...) devront être conservés et, le cas échéant, remplacés dans des proportions au moins équivalentes.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.





## ANNEXE 1

### DEFINITIONS

#### **Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones**

##### **- Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code Civil.

##### **- Alignement :**

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

##### **- Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

##### **- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

##### **- Clôture :**

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

##### **- Desserte :**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

##### **- Emprises publiques :**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, espaces verts...). Il s'agit d'emprises existantes ou à créer.

##### **- Emplacements réservés :**

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement d'équipements publics, de voies ou de carrefours, de cheminements, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

##### **- Espace Boisé Classé**

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

##### **- Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

##### **- Espaces verts :**

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (arbre, arbuste, pelouse, prairie...) et ne comprennent pas les espaces goudronnés, engravillonnés tels que les voies d'accès.

Les espaces verts « de pleine terre » correspondent aux espaces verts constitués de terre meuble, excluant les toitures végétalisées dont la hauteur de terre est inférieure à 1 mètre, les jardinières, etc.

#### **- Hauteur au faîtage**

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, ouvrages techniques et superstructures liés au bon fonctionnement de l'immeuble exclus.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

#### **- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :**

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

#### **- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

#### **- Modes de déplacement doux :**

Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine, sans motorisation. Exemple : marche à pieds, vélo, trottinette, roller.

#### **-Sol naturel :**

Il s'agit du sol existant avant travaux.

#### **- Terrain ou unité foncière :**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

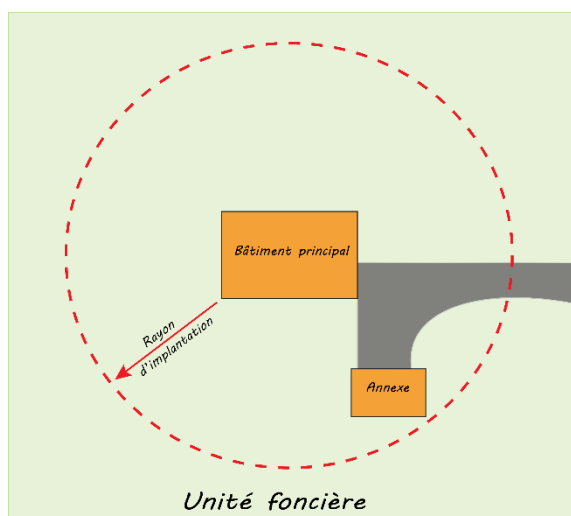
#### **Affouillement/exhaussement – déblai/remblai :**

Affouillement et déblai : action de creuser/abaisser le niveau naturel du terrain.

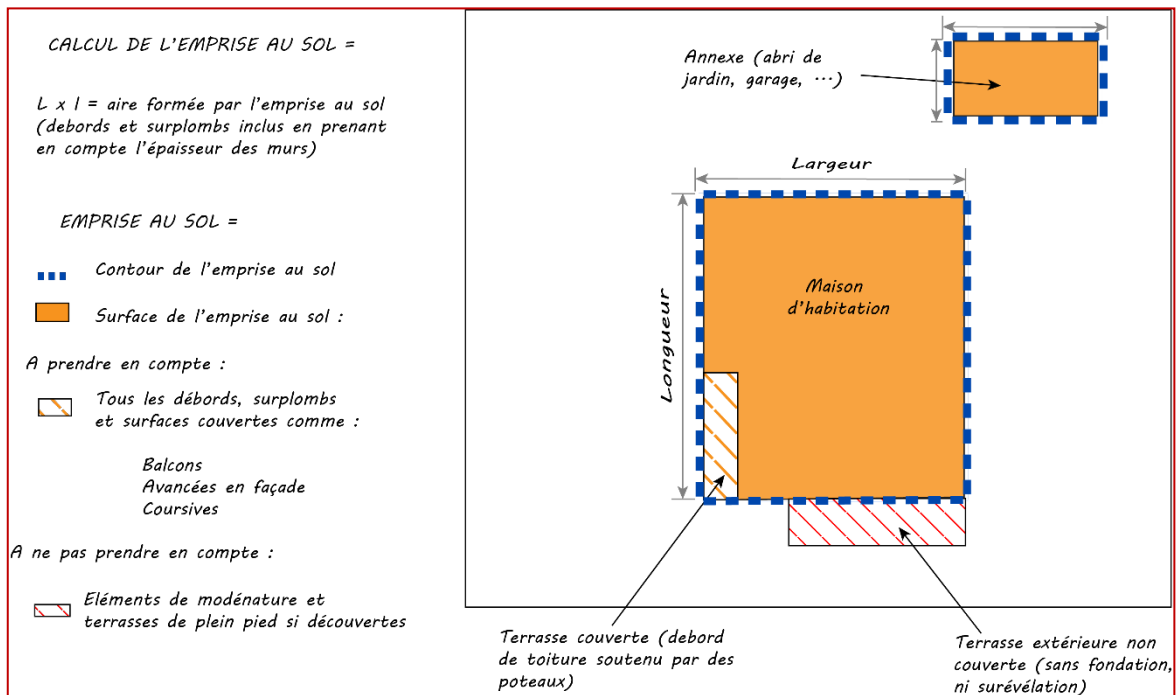
Exhaussement et remblai : action d'augmenter/surélever le niveau naturel du terrain.

### **Quelques Schémas explicatifs**

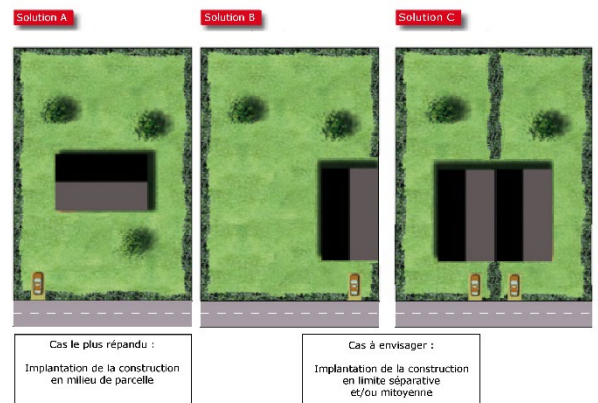
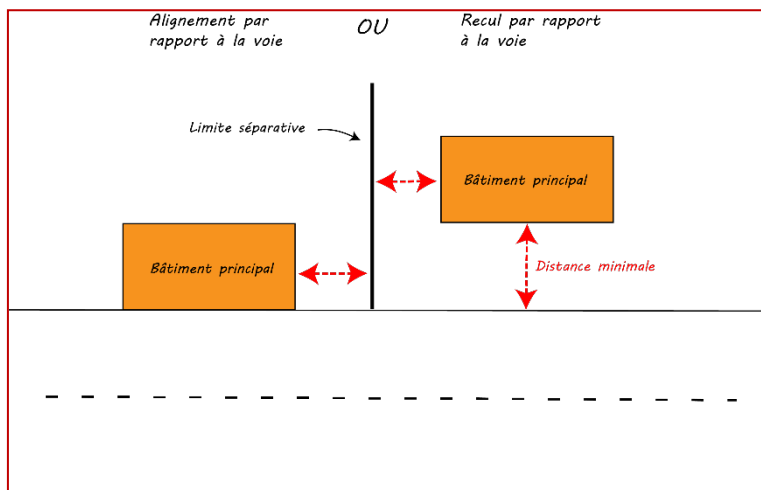
La zone d'implantation des annexes



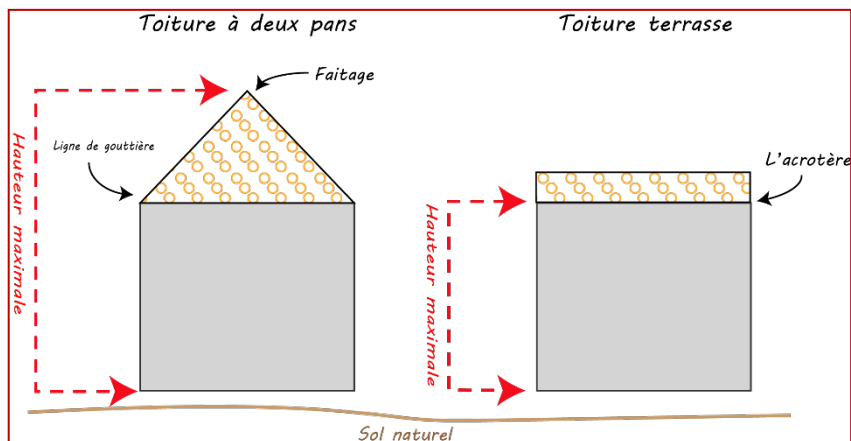
## L'emprise au sol



## Les implantations



## La hauteur





## ANNEXE 2

### LISTE DES ESSENCES LOCALES

**Arbres** : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Hêtre, Frêne, Marronnier, Merisier, Orme, Saule, Sorbier, Tilleul, Tremble.

**Arbres fruitiers** : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

**Arbustes** : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Charmille, Cornouiller, Fusain d'Europe, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, If, Noisetier, Prunellier, Troène Commun, Viorne obier, Sureau.