

Département de la VIENNE

Commune de JAUNAY-CLAN



# Plan Local d'urbanisme

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4 DU PLU  
(Plan Local d'Urbanisme)**

**REGLEMENT**

*Approuvé par délibération  
en date du 15 décembre 2016*

ANNEXE n°2

## SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u> .....	3
<u>ZONE URBAINE A VOCATION D'HABITAT</u> .....	9
<u>ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES</u> .....	19
<u>ZONE À URBANISER À COURT TERME</u> .....	27
<u>ZONE À URBANISER À COURT TERME EN ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE</u> .....	40
<u>ZONE A URBANISER A LONG TERME EN ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE</u> .....	48
<u>ZONE À URBANISER à COURT TERME, DESTINEES A ACCUEILLIR DES ACTIVITES ECONOMIQUES</u> .....	52
<u>ZONE À URBANISER A LONG TERME A VOCATION D'ACTIVITE</u> .....	59
<u>ZONE NATURELLE</u> .....	64
<u>ZONE NATURELLE</u> .....	65
<u>ZONE AGRICOLE</u> .....	74

## DISPOSITIONS GENERALES

### 1- CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

### 2- PORTEE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur les annexes 5d1 et 5d2.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "**Loi d'orientation pour la ville**" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "**Loi sur l'eau**" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la **protection et la mise en valeur des paysages** et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la **Réglementation Sanitaire** en vigueur
- **Concernant le bruit** : L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à **l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation** contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et les articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Les secteurs concernés sont reportés sur le plan de zonage (ces secteurs sont d'une largeur de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A10 et de la ligne SNCF Paris-Bordeaux, et de 100 mètres de part et d'autre de la nationale 10).
- Les dispositions des articles L 414-1-4 et suivants du Codes de l'Environnement notamment en ce qui concerne la Zone de Protection Spéciale (ZPS).
- **Les zones du Droit de Prémption Urbain**, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les taxes de Participation aux Voiries et Réseaux.

### 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, ainsi que les emplacements réservés.

- **Les zones urbaines dites "zones U"**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Avec des zones Urbaines à vocation d'habitat qui comprennent cinq secteurs particuliers Uc, Uf, Ui, Um et Up.

Le secteur Ux est réservé au fonctionnement du service public ferroviaire et au fonctionnement du service public autoroutier et aux activités annexes concédées qui y sont rattachées.

Le secteur Ui est soumis au risque d'inondation correspondant aux règles du secteur A2.

Et des zones Urbaines à vocation d'activité dont La Viaube qui est située dans un secteur spécifique inondable appelé U\*i correspondant aux règles du secteur A2 du PPRN.

- **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent :

Les zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat (AU),

Les zones à urbaniser à court terme qui ont fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté dont le périmètre global recouvre les zones AUza, AUzai et Auzb. Le secteur AUzai est inondable. Les règles contenues dans le PPRN (secteur A2) y sont applicables,

Les zones à urbaniser à court terme, destinées à accueillir des activités économiques. (AU\*a),

Les zone à urbaniser à long terme à vocation d'activité (AU\*b),

- **Les zones agricoles dites "zones A"**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

- **Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**

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

Elles se décomposent en deux zones puis en sous-secteurs.

La zone Naturelle N qui comprend cinq secteurs spécifiques Nai, Ni, Ne, Nl et N\*. Les secteurs Ni et Nai sont soumis au risque d'inondation et les règles du PPRN les concernant sont celles de la zone E. Le secteur Ne est destiné à améliorer l'accueil et l'habitat des gens du voyage, sous forme d'aire de stationnement bien intégrée à l'environnement

La zone naturelle (NP). Cette zone comprend un secteur spécifique appelé Npi (bords du Clain) soumis au risque d'inondation et les règles du PPRN la concernant sont celles de la zone E.

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

- En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **5 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- **d'ouvrages techniques** (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

- **certains ouvrages exceptionnels** tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

## 6 – PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

### ➤ . 6.1 – Patrimoine Naturel :

- **Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993).
- **Le classement des terrains en espace boisé classé** figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- **Les projets impliquant la destruction de l'affectation forestière** d'une parcelle de plus d'un ha d'un seul tenant nécessitent une autorisation de défrichement préalable en application de l'art. L.311-1 du Code Forestier et de l'arrêté préfectoral du 3 février 2005,

### ➤ 6.2 – Patrimoine Architectural et urbain :

- **La démolition de tout ou partie d'une construction**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques. A noter que la commune n'a pas délibéré pour instaurer en vertu de l'article L421-3 le permis démolir en dehors des périmètres soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### ➤ 6.3- Archéologique :

- "Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement **déclarée au Maire** de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles). (loi validée du 27 septembre 1941 –Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).
- Est applicable la réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 et l'arrêté préfectoral n°07.86.049 du 31 janvier 2007 définissant les zones géographiques dans lesquelles le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques (voir annexes réglementaires : arrêté et liste des zones archéologiques).
- Article R111-4 du Code de l'Urbanisme dans sa version au 1<sup>er</sup> octobre 2007 :  
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ».

## 7 - REGLEMENTATIONS IDENTIQUES A TOUTES LES ZONES

➤ **7-1 - Rappels :**

• **Constructions soumises à autorisation**

Les constructions sont soumises à autorisation conformément aux articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

• **Reconstruction après sinistre**

Conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme, le présent règlement autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre, sous réserve des restrictions suivantes :

- la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale, à celle du bâtiment sinistré,
- si le sinistre est occasionné par un risque naturel, la reconstruction doit être conforme au règlement de la zone.

• **Construction en zone inondable**

Dans les secteurs à risque d'inondation, recensés au Plan de Prévention des Risques Naturels de la Vallée du Clain, où les constructions sont susceptibles d'être autorisées, les demandes d'autorisation des sols devront préciser la cote NGF du plancher fini.

• **Rappel de l'article L111-4 du code de l'urbanisme**

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

➤ **7-2 - Dans les secteurs de cavités ou de mouvements différentiels de terrain**

liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, il est vivement conseillé de réaliser des études de sol et de structure afin de dimensionner les systèmes constructifs (fondations spéciales...) préalablement au dépôt de la demande d'autorisation de construire.

## 8-GLOSSAIRE

Coefficient d'emprise au sol : (article R 420-1 du code de l'urbanisme)

L'**emprise au sol des constructions** correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le décret 2012-677 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher. Ainsi, les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers. Le coefficient d'emprise au sol permet par multiplication avec la surface de l'ilot foncier, d'obtenir la valeur de l'emprise au sol disponible.

Coefficient d'occupation du sol (COS) :

Le COS détermine par multiplication avec la surface de l'ilot foncier, la surface de plancher maximale autorisée en fonction de la surface du terrain.

La surface de plancher : (article R 112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Hauteur des clôtures :

N'est pas compris dans la hauteur de la clôture la partie du mur destinée au soutènement du terrain.

La hauteur de la clôture s'apprécie du niveau du sol (le cas échéant, déduction faite de la partie soutenant le terrain) avant travaux jusqu'au sommet de la construction finie.

Espaces libres :

Dans les zones U, AU, les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.





*Située dans le centre bourg et constituant le coeur des villages de Parigny, Chincé, Louneuil et Train, cette zone est constituée essentiellement d'habitat individuel. Elle comprend cinq secteurs particuliers **Uc, Uf, Ui, Um et Up**. Le secteur Ux est réservé au fonctionnement du service public ferroviaire et au fonctionnement du service public autoroutier et aux activités annexes concédées qui y sont rattachées.  
Le secteur Ui est soumis au risque d'inondation correspondant aux règles du secteur A2.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### ***Article U1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :***

1-1. Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... et toutes autres constructions ou installations susceptibles de créer ou de subir des nuisances incompatible avec le voisinage d'habitation ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants. Sont en particulier interdites toutes les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense incendie ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances : d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

1-2. Les installations telles que les véhicules désaffectés, roulottes ou « caravanes » et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, stand et champs de tir, pistes consacrées aux sports motorisés, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillement et exhaussement du sol non nécessaires.

1-3. Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravanning

1-4. L'exploitation des carrières

1-5. Les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation agricole et à l'élevage et les exploitations agricoles classées.

1-6. En secteur U, Uf et Up tous travaux, aménagements, excavations ou affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions (cf. PPRN article 361), à l'exception des affouillements liés au service public ferroviaire.

#### ***Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS***

2-1. La reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve que les demandes supplémentaires en stationnement soient satisfaites au vu de l'article 12.

2-2. Les divisions de propriétés bâties à condition que chaque logement ou local issu de la division respecte les règles d'obligation au niveau du stationnement.

2-3 Dans le secteur Ui toute installation, travaux admis dans le secteur A2 du PPRN.

2-4 Dans le secteur Ui, toute construction nouvelle à condition qu'elle satisfasse aux préconisations de l'article 245-1 du secteur A2 du PPRN. Zone U

2-5 Dans les secteurs Uf et Up, la construction, la réhabilitation ou l'extension de bâtiment à condition que celle-ci soit nécessaire au fonctionnement, au gardiennage des équipements.

2-6 Dans le secteur Uc, toutes les constructions dans la mesure où elles sont liées à l'activité du camping, du caravanning, des activités festives ou événementielles et celles qui lui leur sont associées (restauration, location de salles des fêtes, gîtes...) hors hôtellerie.

2-7 Dans le secteur Um, les constructions dans la mesure où elles abritent une activité médicale.

2-8. Par ailleurs, en zone U et Ui, les constructions à usage d'habitation devront respecter la loi "bruit" du 31 décembre 1992, les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Les endroits concernés sont reportés sur le plan de zonage (les secteurs affectés par le bruit sont d'une largeur de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A10 et de la ligne SNCF Paris-Bordeaux, et de 100 mètres de part et d'autre de la Nationale 10).

2-9. Dans les secteurs U, Uf et Up, les installations et constructions nouvelles devront respecter les règles contenues dans le PPRN se rapportant aux risques d'affaissements et d'effondrements liés à l'existence de cavités souterraines. Les constructions, extensions ou installations seront autorisées sous condition (article 364) :

- de ne pas aggraver l'instabilité des terrains et des constructions,
- de pouvoir résister à des effondrements localisés, à cet égard, ces constructions ou ces installations devront reposer soit sur une structure rigide, soit sur des fondations profondes.

2-10. Dans le secteur Ux :

1. Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature qui sont nécessaires au fonctionnement du service public autoroutier.
2. Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature liées à l'activité commerciale du service public autoroutier.
3. Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature qui sont nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à l'exception de son secteur commercial.
4. Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature qui sont liées à l'activité commerciale du service public ferroviaire.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### ***Article U 3 - ACCES ET VOIRIE :***

3-1. 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 le fonds voisin, d'une largeur minimale de 3,50 mètres pour desservir deux logements maximum et d'une largeur de 5 m à partir de 3 logements. L'accès sur la voie principale doit être suffisamment large pour permettre aux véhicules de manoeuvrer en toute sécurité.

3-2. Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

3-3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-4. La création d'accès nouveau donnant directement sur une route express ou une déviation au sens du code de la voirie routière, ou sur une route classée à grande circulation est interdite.

3-5. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-6. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3-7. L'implantation de l'entrée sera de préférence équipée d'un espace privatif non clos dont le gabarit sera au minimum de 2.5 m x 5 m.

Cette disposition ne s'applique pas à la modification des entrées charretières existantes sauf en cas d'impératif de sécurité.

3-8. En cas d'implantation sur un terrain surélevé par rapport à la voie, le talus dans lequel sera constitué l'accès sera consolidé par un ouvrage de soutènement.

## ***Article U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :***

### *4-1. Eau potable et assainissement*

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

Les écoulements d'eaux usées et pluviales devront être raccordés aux réseaux collectifs dès qu'ils existent.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet. Zone U

Dans le secteur Ui, le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire dans la mesure où le réseau existe. Par ailleurs, les installations doivent être conformes à l'article 246-1 du secteur A2 du PPRN.

### *Eaux pluviales*

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements à la charge du constructeur seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant.

### *4-2. Autres réseaux*

#### **4-2-1. Réseaux de distribution d'énergie électrique et de gaz :**

Les réseaux, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, sont prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines **en nombre et diamètre suffisants** permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### **4-2-2. Réseaux de Télécommunications :**

Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuelle, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique reconnue. Zone U

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines **en nombre et diamètre suffisants** permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### ***Article U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :***

#### Dispositions concernant les secteurs non desservis par un assainissement collectif :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur.

### ***Article U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :***

6-1. Les constructions ou extensions situées le long de la Nationale 10 ou le long de l'autoroute A 10 devront respecter les obligations de retrait indiquées sur le plan de zonage conformément à l'article R 111-5 et R 111-6 du code de l'urbanisme:

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter un retrait de :

- 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 10
- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RN 10.

Les constructions à usage autre que l'habitation doivent respecter un retrait de :

- 40 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 10.
- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 10

6-2. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A10, exception faite :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Des bâtiments d'exploitation agricole
- Des réseaux d'intérêt public
- Des réfections, adaptations ou extensions de constructions existantes.

6-3. Les constructions respecteront **un retrait minimal de 5 mètres** hormis dans les cas cités dans l'alinéa 6-4.

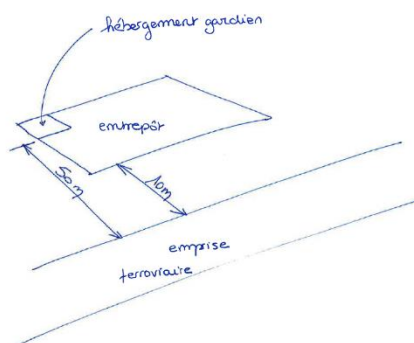
6-4. Dans le centre bourg et le centre des hameaux, dans une rue où le bâti est traditionnellement construit à l'alignement, si la construction se situe entre deux bâtiments construits à l'alignement, alors celle-ci devra être édifiée à l'alignement ou bien un mur de deux mètres de hauteur sera construit à l'alignement. Si la construction se situe dans le prolongement d'un bâtiment construit à l'alignement, alors celle-ci **pourra** être édifiée à l'alignement.

6-5. En bordure de certaines voies, le plan de zonage préconise des retraits minimums à respecter afin de permettre des opérations d'aménagement de ces voies ou une meilleure harmonie par rapport au tissu existant.

6-6. En cas d'opérations groupées ou d'opérations situées dans les secteurs Uf et Up, le retrait minimal d'implantations des constructions sera de 5 mètres par rapport à l'alignement.

6-7. Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques ainsi que pour les bâtiments publics, une partie de la construction sera implantée à l'alignement ou bien dans une bande comprise entre l'alignement et 50 m du dit alignement. Zone U

6-8. Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions. Toutefois, un hébergement lié à l'activité, situé à l'intérieur d'un bâtiment autre qu'habitation, implanté à 10 mètres de la limite de l'emprise ferroviaire, pourra être autorisé à condition que la partie logement soit située à une distance de 50 mètres minimum de la limite de l'emprise ferroviaire.



### **Article U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7-1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche 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 être inférieure à 3 mètres.

7-2. Toutefois, les constructions de bâtiments sont autorisées en limite séparative, sous réserve que ces derniers n'excèdent pas une hauteur maximale de 5 mètres pour les murs pignons et 3 mètres dans les autres cas. Les constructions de bâtiments sont également permises en limite séparative quelle que soit leur hauteur s'ils s'adossent à des constructions sur la propriété voisine de dimension sensiblement équivalente et joignant déjà la limite séparative.

7-3 Pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, une distance d'implantation correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1 mètre sera obligatoire.

7-4 Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques une partie de la construction sera implantée dans une bande comprise entre la limite et 50 m de ladite limite.

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

8-1. Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions énumérées ci-dessous :

- 8-1-1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure 3 m 00. Zone U
- 8-1-2. Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.
- 8-1-3. Sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces d'habitation, doit bénéficier d'un ensoleillement normal. En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

### ***Article U 9 - EMPRISE AU SOL :***

- Dans la zone U, l'emprise au sol est limitée à 30% de la surface du terrain.
- Dans le secteur Um, l'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain.
- Dans les secteurs Up et Uf, l'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface du terrain.

### ***Article U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :***

- 10-1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau existant du terrain avant exhaussement et jusqu'à l'égout du toit.
- 10-2. Dans le cas des alignements constitués par des constructions mitoyennes, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur de l'égout du toit voisin.
- 10-3. Dans les autres cas, la hauteur du bâti sera limitée à 6 mètres à l'égout du toit sauf pour :
- La construction d'une partie dont la surface de plancher sera limitée à 30% de la surface de plancher totale et ne pourra être supérieure à 9 mètres.
  - Les constructions ou extensions d'équipements publics ou les monuments historiques pour lesquelles il n'est pas fixé de règle de hauteur.
- 10-4. En cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.
- 10-5. Dans le secteur Up la hauteur des bâtiments est limitée à 8 mètres.
- 10-6. Dans le secteur Uf, la hauteur des bâtiments n'est pas limitée.
- 10-7. Toutefois ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire. Zone U

### ***Article U 11 - ASPECT EXTERIEUR :***

- 11-1. Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant :

11-1-1. Les façades des nouvelles constructions ne peuvent être peintes, excepté pour les façades en bois.

11-1-2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts pour les parois est interdit.

11-1-3. L'édification de clôture en limite du domaine public est soumise à déclaration préalable.

La hauteur maximale 1,50 m

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur en enduit traditionnel, pierres jointoyées ou pierres sèches ;
- de bois, PVC, aluminium ou grillage plastifié vert installé sur un soubassement de 20 cm maximum, obligatoirement doublées d'une haie vive non monospécifique ;
- de haies vives non monospécifiques plantées à 1 mètre de la limite de propriété.

L'édification de clôture en limite séparative n'est pas soumise à déclaration préalable, sauf en périmètre de protection des Monuments historiques. Il convient toutefois de respecter le règlement ci-après.

La hauteur maximale : 2 m.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur en enduit traditionnel, pierres jointoyées ou pierres sèches ;
- de bois, PVC, aluminium ou grillage plastifié vert, obligatoirement doublées d'une haie vive non monospécifique ;
- de haies vives non monospécifiques plantées à 1 mètre de la limite de propriété

En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées respectant le caractère champêtre de la zone.

Cette hauteur peut être portée à 2 mètres pour les clôtures nécessaires au service public ferroviaire.

11-1-4. Les paraboles et antennes satellites ne seront pas visibles depuis la voie publique.

11-2. Toute construction y compris celles faisant appel aux techniques les plus récentes ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la commune, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines est interdite.

11-3. Les enduits, les vêtures et les menuiseries doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions environnantes.

Toutefois, les façades végétalisées pourront être autorisées.

Les murs à accumulation de chaleur seront également autorisés, (murs trombes), ainsi que ceux présentant une isolation extérieure dont l'aspect en accord avec le paysage bâti environnant.

La surface vitrée sur les murs exposés plein Sud sera au minimum de 30% à moins que celui-ci soit situé à une distance de la limite qui ne permet pas d'y réaliser des ouvertures.

11-4. Pour toutes les constructions ou rénovations (hormis les vérandas et les structures composées essentiellement de panneaux de verre), les couvertures seront réalisées avec des matériaux d'aspect :

- Ardoises
- Tuiles
- Matériaux contemporains (zinc, cuivre)

Zone U

Les toitures terrasse sont autorisées.

[Elles pourront être végétalisées. Leurs matériaux de couverture ne seront pas limités à ceux cités ci-dessus lorsque l'intégration paysagère est assurée.]

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> qui devront néanmoins être couverts par des matériaux en harmonie avec le bâti environnant.

11-6. La réfection de toiture de hangars existants doit être réalisée en tuiles ou à défaut en bac acier pré-laqué de couleur assortie à la toiture du bâtiment voisin.

11-7. Dans les secteurs Uf et Up : la priorité est donnée à l'harmonie entre bâtiments situés dans l'environnement immédiat de l'opération. Il est recherché une unité ou une compatibilité de matériaux de façades et de couverture, de couleurs. Le même langage architectural sera exigé pour le corps principal et ses annexes. Les enseignes ne dépasseront pas de l'emprise du bâtiment.

## ***Article U 12 - STATIONNEMENT :***

Dans le cas des constructions neuves et des immeubles collectifs et des divisions de propriétés bâties en plusieurs logements ou dans le cas des changements de destination, il est demandé de respecter les normes suivantes. :

### Constructions à usage d'habitation :

2 places par logement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place par 50 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher.

### Commerces couverts:

Un minimum d'1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public et une place supplémentaire par tranche de 15 places réalisées.

### Commerces de plein air :

Un minimum d'1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public et une place supplémentaire par tranche de 15 places réalisées.

### Bureaux et cabinets de professions libérales :

1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Etablissements industriels et tertiaires :

1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Foyers logements pour personnes âgées :

1 place pour 2 logements.

### Hôtels :

3 places + 1 place par chambre.

### Restaurants et Bars :

3 places + 1 place de stationnement par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public.

### Edifices de culte :

1 place de stationnement pour 10 personnes.

### Equipements sportifs et de jeux :

1 place de stationnement pour 2 joueurs et 1 place de stationnement pour 5 spectateurs.



**Article U 13 - ESPACES LIBRES ET Zone U  
PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

13-1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

13-2. Dans les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13-3. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés notamment la bande de terrain située entre la construction et la limite séparative voisine.

13-4. Au moins 30 % de la surface du terrain doivent être des espaces arborés accessibles aux usagers des bâtiments.

13-5. Pour les constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé), il est demandé l'aménagement d'un espace vert.

13-6. Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

13-7. Le dossier de Permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés.

13-8. Les plantations en secteur Ui doivent tenir compte du caractère inondable de la zone. Les haies devront être conservées lorsque cela est possible. Elles sont interdites en secteur Ui.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans objet.

✍

Zone U\*

## **ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

*Sont concernées les zones de I-Parc, de la Viaube, du Moulin et de Chalembert.*

*La Viaube est située, pour partie, dans un secteur spécifique inondable appelé U\*i correspondant aux règles du secteur A2 du PPRN.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### ***Article U\*1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:***

1-1. Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... et toutes autres constructions ou installations susceptibles de créer ou de subir des nuisances incompatible avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, la capacité des infrastructures et aux autres équipements collectifs existants et la vocations d'activité de la zone. Sont en particulier interdites toutes les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense incendie ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances : d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

1-2. Les installations telles que les véhicules désaffectés, roulottes ou « caravanes » et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, stand et champs de tir, pistes consacrées aux sports motorisés, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillement et exhaussement du sol non nécessaires.

1-3. Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravaning.

1-4. L'exploitation des carrières

1-5. Les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation et à l'élevage et les exploitations agricoles classées.

1-6. Les constructions et lotissements à usage d'habitation.

1-7. Les installations classées soumises à autorisation si elles ne sont pas justifiées au regard de la vocation de la zone.

#### ***Article U\*2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :***

2-1. Les constructions à usage d'habitation hors secteur U\*i dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site et à condition qu'elles soient situées à l'intérieur du bâtiment d'activité ou de son extension.

2-2 Les installations et constructions de bâtiments dans la mesure où elles sont compatibles avec les règles du PPRN.

Zone U\*

2-3. Dans le secteur U\*i :

Les clôtures dans la mesure où leur mode constructif et les matériaux employés ne font pas obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue (vide entre les lisses et les poteaux : 2 m<sup>2</sup> minimum).

Les extensions des logements existants dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site dans la limite de 30% de la surface de plancher existante **et sous réserve du respect des dispositions applicables au secteur A2 du Plan de Prévention des Risques Naturels de la Vallée du Clain.**

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### ***Article U\*3 - ACCES ET VOIRIE :***

3-1. 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 le fonds voisin d'une largeur suffisante au regard de l'activité exercée.

3-2. La création d'accès nouveau donnant directement sur une route express ou une déviation au sens du code de la voirie routière, ou sur une route classée à grande circulation est interdite.

3-3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-5. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3-6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-7. Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

3-8. Dans le secteur d'« I parc », une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique.

### ***Article U\*4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :***

#### ***4-1. Eau potable et assainissement***

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

Si l'activité de l'entreprise produit des charges polluantes importantes difficilement éliminables par des techniques autonomes, la mise en place de traitements spécifiques aux effluents sera nécessaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à pré-traitement et autorisation du gestionnaire des ouvrages (convention à établir entre les deux parties), si les caractéristiques des effluents le permettent. Zone U\*

Dans le secteur U\*i, le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire dans la mesure où le réseau existe. Par ailleurs, les installations doivent être conformes à l'article 246-1 du secteur A2 du PPRN.

#### 4-2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et dans les réseaux pluviaux est interdite. Les eaux de ruissellement de la voirie de desserte seront recueillies à l'aide de noues vers des tranchées drainantes. L'exutoire des tranchées filtrantes sera raccordé à un bassin d'infiltration.

#### 4-3. Autres réseaux

##### **4-3-1. Réseaux de distribution d'énergie électrique et de gaz:**

Les réseaux sont, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions.

##### **4-3-2. Réseaux de Télécommunication :**

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuels, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### ***Article U\*5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :***

Sans objet.

### ***Article U\*6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :***

6-1. Les constructions ou extensions situées le long de la Nationale 10 ou le long de l'autoroute A 10 devront respecter les obligations de retrait indiquées sur le plan de zonage.

6-2. Conformément à l'article R 111-6 du code de l'urbanisme, les constructions projetées à usage d'activités doivent respecter un retrait de :

- 40 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 10.
- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 10

6-3. Conformément à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme, la rénovation ou reconstruction à l'identique des bâtiments d'habitation doivent respecter un retrait de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la nationale 10.

Zone U\*

6-4. Toute construction doit respecter les préconisations indiquées sur le plan de zonage.

6-5. Pour le secteur d' « I Parc » :

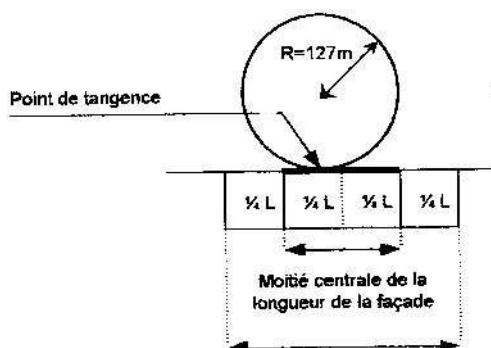
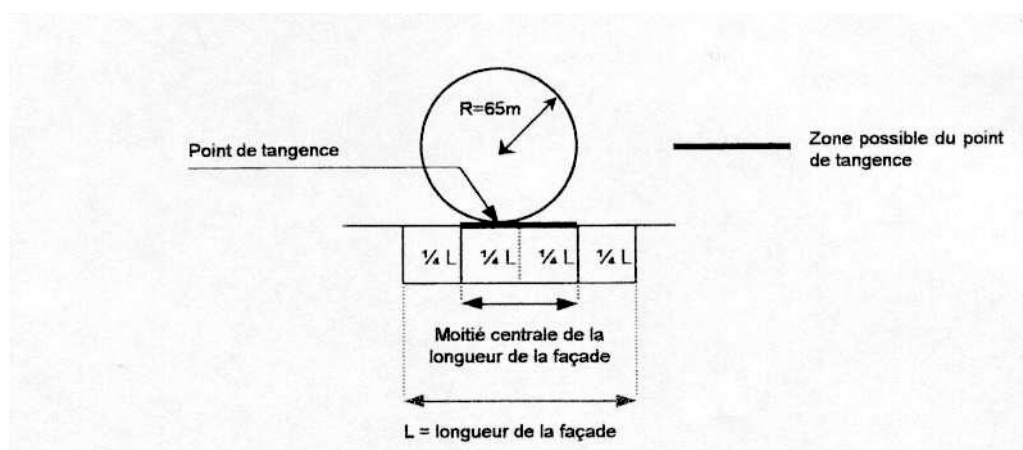
6-5-1. Les constructions devront être implantées en retrait par rapport au giratoire, de manière à ce que :

- la construction soit implantée suivant un alignement (1ère couronne) défini pour la 1ère couronne par un cercle de 65 m de rayon concentrique au giratoire et pour la 2ème couronne par un cercle de 127 m de rayon concentrique au giratoire,

ou bien de manière à ce que :

- la façade principale de la construction soit implantée suivant une tangente à cette 1ère couronne (façade principale confondue avec la tangente) et telle que le point de tangence se situe n'importe où sur la moitié centrale de la longueur de cette façade comme indiqué ci-dessous :

Zone U\*

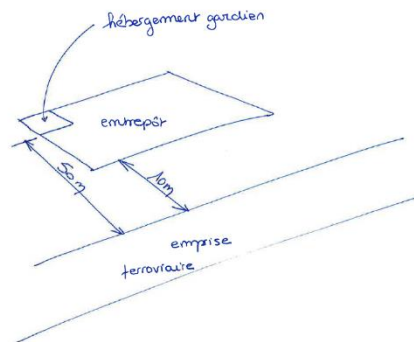


De plus, si la deuxième couronne est interrompue en façade de parcelle par un ouvrage de voirie, seul le respect des distances par rapport aux voies publiques sera applicable sur la totalité de la parcelle, soit 5 m par rapport à la limite parcellaire / domaine public.

En dehors de ces couronnes, l'alignement de toute construction devra respecter les marges de recul par rapport à la R.N. 10 indiqués sur le plan de zonage.  
En bordure de voie de desserte de la zone, les constructions devront respecter un recul de 5 m par rapport à la limite des lots.

6-5-2. Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques ainsi que pour les bâtiments publics, une partie de la construction sera implantée à l'alignement ou bien dans une bande comprise entre l'alignement et 50 m du dit alignement. Zone U\*

6-6. Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions. Toutefois, un hébergement lié à l'activité, situé à l'intérieur d'un bâtiment autre qu'habitation, implanté à 10 mètres de la limite de l'emprise ferroviaire, pourra être autorisé à condition que la partie logement soit située à une distance de 50 mètres minimum de la limite de l'emprise ferroviaire.



### ***Article U\*7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :***

7-1. Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques une partie de la construction sera implantée dans une bande comprise entre la limite et 10 m de ladite limite

7-2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche 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 cinq mètres (5,00 m).

### ***Article U\*8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :***

Sans objet

### ***Article U\*9 - EMPRISE AU SOL :***

L'emprise au sol est limitée à 35 % de la surface du terrain, sauf dans le I-Parc où elle est limitée à 30 %.

## ***Article U\*10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol avant exhaussement et jusqu'à l'égout du toit ou son acrotère, elle est limitée à 10 mètres et 12 mètres pour les bâtiments industriels, mais peut dépasser sur une partie pour des obligations techniques.

Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

Zone U\*

## ***Article U\*11 - ASPECT EXTERIEUR :***

11-1. Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la zone d'activité, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines est interdite.

11-2. Toutes les constructions d'annexes ou d'extensions doivent reprendre le même langage architectural, les mêmes couleurs et matériaux que le bâtiment initial.

11-3. Les enduits extérieurs comme les bardages doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les façades végétalisées pourront être autorisées.

Les murs à accumulation de chaleur seront également autorisés, (murs trombes) ainsi que ceux présentant une isolation extérieure dont l'aspect est en accord avec le paysage bâti environnant.

11-4. Les clôtures, d'une hauteur maximum de 2,00 m, hors murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives de préférence non monospécifiques.

11-5. Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles sont interdites sur les toitures ou terrasses.

11-6. Les enseignes constituées de logos implantés sur mâts et indépendants de la façade sont interdites. Les enseignes débordant des façades et des toitures sont interdites.

11-7. Le nombre d'enseigne est limité à une par établissement. Il pourra être apposé une plaque signalétique de l'entreprise sur la voie interne. Celle-ci sera positionnée sur le muret technique à l'entrée de son lot, à l'endroit prévu à cet effet.

11-8. La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,85 m par exemple pour un bâtiment de 6 m), avec une hauteur maximale de 1 m.

11-9. La pose de panneaux solaires et de matériaux de captage d'énergie solaire est autorisée à condition qu'ils soient en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

11-10. **Dans le secteur d'« I Parc »**, l'aspect architectural doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

11-10-1. Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11-10-2. Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

11-10-3. Volume :

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.



#### 11-10-4. Couvertures :

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Elles pourront être végétalisées. Leurs matériaux de couverture ne sont pas limités à ceux cités ci-dessus lorsque l'intégration paysagère est assurée.

### Zone U\*

#### 11-10-5. Façades :

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

Toutefois, Les façades végétalisées pourront être autorisées.

Les murs à accumulation de chaleur seront également autorisés, (murs trombes) ainsi que ceux présentant une isolation extérieure dont l'aspect est en accord avec le paysage bâti environnant.

#### 11-10-6. Couleurs :

Les couleurs utilisées devront être soit dans le même ton, soit complémentaires, afin de préserver une harmonie. Les couleurs vives autres que sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple sont interdites.

#### 11-10-7. Clôtures et plantations :

Les clôtures d'une hauteur maximum de 2 mètres seront acceptées si elles sont constituées ou doublées d'un aménagement paysager non monospécifique. Le coloris des clôtures grillagées devra être vert.

### ***Article U\*12 - STATIONNEMENT :***

Il est demandé de prévoir sur l'emprise du terrain un emplacement situé dans le bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, selon les normes suivantes :

#### Commerces couverts:

Un minimum d'1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public et une place supplémentaire par tranche de 15 places réalisées.

#### Commerces de plein air :

Un minimum d'1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public et une place supplémentaire par tranche de 15 places réalisées.

#### Bureaux et cabinets de professions libérales :

1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Établissements industriels, artisanaux et tertiaires :

1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Hôtels :

3 places + 1 place par chambre.

#### Restaurants et Bars :

3 places + 1 place de par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public.

Entrepôts :

Entre 1 place par 400 m<sup>2</sup> d'entrepôt et 1 place par 200 m<sup>2</sup> d'entrepôt

Pour les entrepôts dont la surface est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, une aire de stationnement/livraison de marchandise devra représenter au moins 10% minimum de la surface de l'entrepôt.

Par exemple pour la création d'un entrepôt de 2 000 m<sup>2</sup>, le porteur de projet devra prévoir la création de 5 à 10 places de stationnement ainsi qu'une aire de stationnement/livraison de marchandise de 200 m<sup>2</sup>.

Zone U\*

***Article U\*13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :***

13-1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

13-2. Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

13-3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13-4. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

13-5. Au moins 30% de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres....

13-6. Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

13-7. Le dossier de permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

***Article U\*14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :***

Sans objet.



## ZONE À URBANISER À COURT TERME Zone AUa

*Sont concernées, les zones futures à vocation d'habitat, dans les villages :*

- *A Chincé : zones de la Fanfardière, la Vallée des Noyers et la Roche*
- *A Louneuil : zones des Boutilleaux, la Chapelle et les Dares Est*
- *A Parigny : zones des Cosses de Parigny, les Pièces de Parigny, Beufaumont, les acacias et les lilas*
- *Dans le bourg : zones de Chalembert Nord, la Payre et Sous Clan.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### ***Article AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :***

1-1. Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... et toutes autres constructions ou installations susceptibles de créer ou de subir des nuisances incompatible avec le voisinage d'habitation ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants. *Sont en particulier interdites toutes les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense incendie ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances : d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.*

1-2. Les installations telles que les véhicules désaffectés, roulottes ou « caravanes » et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, stand et champs de tir, pistes consacrées aux sports motorisés, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillement et exhaussement du sol non nécessaires.

1-3. Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravanning

1-4. L'exploitation des carrières

1-5. Les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation et à l'élevage et les exploitations agricoles classées.

1-6. En secteur AUa tous travaux, aménagements, excavations ou affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions (cf. PPRN article 361).

#### ***Article AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :***

2-1. Les constructions, hormis celles visées à l'article AUa1, **dans la mesure où leur implantation respecte le schéma d'aménagement prévu** notamment en ce qui concerne les préconisations des articles 03 et 06, dès lors que les équipements internes à la zone prévus par le plan d'aménagement et de développement durable sont réalisés, soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur à mesure de leur réalisation dans le cadre d'une ouverture progressive de la zone à l'urbanisation.

2-2. Par ailleurs, dans la zone de Chalembert Nord, les constructions à usage d'habitation devront respecter la loi "bruit" du 31 décembre 1992, les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatif aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Les endroits concernés sont reportés sur le plan de zonage (les secteurs affectés par le bruit sont d'une largeur de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A10 et de la voie ferrée, et 100 mètres de part et d'autre de la RN10).

2-3. Dans la zone des Dares Est à Louneuil, toute opération groupée doit prendre en compte l'élargissement du chemin des Champs Rivaults pour permettre le croisement des véhicules en toute sécurité. Zone AUa

2-4. Dans le secteur AUai :

- Les clôtures dans la mesure où leur mode constructif et les matériaux employés ne font pas obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue (vide entre les lisses et les poteaux : 2 m<sup>2</sup> minimum).

2-5. Dans le secteur AUa, les installations et constructions nouvelles devront respecter les règles contenues dans le PPRN se rapportant aux risques d'affaissements et d'effondrements liés à l'existence de cavités souterraines. Les constructions, extensions ou installations seront autorisées sous condition (article 364) :

- de ne pas aggraver l'instabilité des terrains et des constructions,
- de pouvoir résister à des effondrements localisés, à cet égard, ces constructions ou ces installations devront reposer soit sur une structure rigide, soit sur des fondations profondes.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### ***Article AUa 3 - ACCES ET VOIRIE :***

3-1. 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 le fonds voisin.

L'accès sur la voie doit être suffisamment large pour permettre aux véhicules de manœuvrer en toute sécurité.

3-2. La création d'accès nouveau donnant directement sur une route express ou une déviation au sens du code de la voirie routière, ou sur une route classée à grande circulation est interdite.

3-3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-5. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3-6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Zone AUa

3-7. Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

3-8. L'implantation de l'entrée sera de préférence équipée d'un espace privatif non clos dont le gabarit sera au minimum de 2.5 m x 5 m.

Les garages seront implantés au niveau du terrain naturel sauf nécessité technique pour l'écoulement des eaux.

3-9. En cas d'implantation sur un terrain surélevé par rapport à la voie, le talus dans lequel sera constitué l'accès sera consolidé par un ouvrage de soutènement.

## **Article AUa 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX :**

Zone AUa

### 4-1. Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Dans le secteur AUai, le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire dans la mesure où le réseau existe. Par ailleurs, les installations doivent être conformes à l'article 246-1 du secteur A2 du PPRN.

### 4-2. Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements à la charge du constructeur seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur réalisera alors à sa charge des aménagements de collecte et de stockage.

### 4-3. Autres réseaux

#### **4-3-1. Réseaux de distribution d'énergie électrique et de gaz:**

Les réseaux sont, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### **4-3-2. Réseaux de Télécommunication :**

Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuelle, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions.

## **Article AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dispositions concernant les secteurs non desservis par un assainissement collectif :

Dans les secteurs non desservis par un assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur.

**Article AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** Zone AUa  
**PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

6-1. Le retrait minimal d'implantation des constructions sera de **5 mètres** par rapport à l'alignement sauf indication plus précise reportée sur le schéma d'aménagement de zone et sur le plan de zonage.

6-2. Le retrait ou l'alignement sera constant pour une même opération et sur un même côté de voie.

6-3. Cependant, un retrait plus ou moins important que celui défini ci-dessus pourra être envisageable dans les cas de création de placette de retournement.

6-4. Des éléments d'architecture pourront avoir une saillie ou un retrait par rapport à la façade sur rue.

6-5. Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques ainsi que pour les bâtiments publics, une partie de la construction sera implantée à l'alignement ou bien dans une bande comprise entre l'alignement et 50 m du dit alignement.

**Article AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7-1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche 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 être inférieure à 3 mètres.

7-2. Toutefois, les constructions de bâtiment sont autorisées en limite séparative pour les murs pignons d'une hauteur maximale de cinq mètres ou si la construction s'adosse à une construction sur la propriété voisine de dimensions sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative. Zone AUa

7-3 Pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, une distance d'implantation correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1 mètre sera obligatoire.

7-4 Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques une partie de la construction sera implantée dans une bande comprise entre la limite et 50 m de la dite limite.

**Article AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

8-1. Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire, doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions qui suivent :

8-1-1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure 3 m 00.

8-1-2. Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal. Zone AUa

8-1-3. Sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces d'habitation, doit bénéficier d'un ensoleillement normal. En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

### ***Article AUa 9 - EMPRISE AU SOL :***

Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface du terrain.

### ***Article AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :***

10-1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10-2. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder six mètres (6,00 m) à l'égout du toit, sauf pour :

- Une partie de la construction dont la surface de plancher sera limitée à 30% de la surface de plancher totale sans dépasser 9 mètres de haut.
- La construction d'équipements publics.

10-3. En cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

### ***Article AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR :***

11-1. Une bonne qualité architecturale sera exigée :

11-1-1. Les façades peintes sont interdites sauf pour les constructions en bois.

Toutefois, Les façades végétalisées pourront être autorisées.

Les murs à accumulation de chaleur sont également autorisés, (murs trombes) ainsi que ceux présentant une isolation extérieure dont l'aspect est en accord avec le paysage bâti environnant.

11-1-2. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts pour les parois est interdit.

11-1-3. Toute construction y compris celles faisant appel aux techniques les plus récentes (solaires, etc.) ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la commune, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines, est interdite.

11-1-4. Les enduits extérieurs ou vêtements doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

11-1-5. Pour toutes les constructions (hormis les vérandas), les couvertures seront réalisées avec des matériaux d'aspect :

- ardoise
- tuile
- matériau contemporain (zinc, cuivre)

Zone AUa

Les toitures terrasse sont autorisées

Elles pourront être végétalisées. Leurs matériaux de couverture ne sont pas limités à ceux cités ci-dessus lorsque l'intégration paysagère est assurée.

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> qui devront néanmoins être couverts par des matériaux en harmonie avec le bâti environnant.

11-1-6. Les paraboles et antennes satellites ne seront pas visibles depuis la voie publique.

#### 11-2. Clôtures :

– L'édification de clôture en limite du domaine public est soumise à déclaration préalable.

La hauteur maximale 1,50 m

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur en enduit traditionnel, pierres jointoyées ou pierres sèches ;
- de bois, PVC, aluminium ou grillage plastifié vert installé sur un soubassement de 20 cm maximum, obligatoirement doublées d'une haie vive non monospécifique ;
- de haies vives non monospécifiques plantées à 1 mètre de la limite de propriété

L'édification de clôture en limite séparative n'est pas soumise à déclaration préalable, sauf en périmètre de protection des Monuments historiques. Il convient toutefois de respecter le règlement ci-après.

La hauteur maximale : 2 m.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur en enduit traditionnel, pierres jointoyées ou pierres sèches ;
- de bois, PVC, aluminium ou grillage plastifié vert, obligatoirement doublées d'une haie vive non monospécifique ;
- de haies vives non monospécifiques plantées à 1 mètre de la limite de propriété

En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées respectant le caractère champêtre de la zone.

### ***Article AUa 12 - STATIONNEMENT :***

Dans le cas des constructions neuves et des immeubles collectifs et des divisions de propriétés bâties en plusieurs logements ou dans le cas des changements de destination, il est demandé de respecter les normes suivantes.

#### Constructions à usage d'habitation :

2 places par logement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place par 50 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher.

#### Commerces couverts:

Un minimum d'1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public et une place supplémentaire par tranche de 15 places réalisées.

#### Commerces de plein air :

Un minimum d'1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public et une place supplémentaire par tranche de 15 places réalisées.

Zone AUa

#### Bureaux et cabinets de professions libérales :

1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.



Etablissements industriels et tertiaires :

1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Foyers logements pour personnes âgées :

1 place pour 2 logements.

Hôtels :

3 places + 1 place par chambre.

Restaurants et Bars :

3 places + 1 place de par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public

***Article AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :***

13-1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

13-2. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés en espaces verts.

13-3. Au moins **30 % de la surface du terrain** doivent être des espaces arborés accessibles aux usagers des bâtiments.

13-4. Pour les constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé), il est demandé l'aménagement d'un espace vert comportant des arbres de haute tige.

13-5. Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

13-6. Dans le cadre d'opérations groupées ou d'immeuble collectif, les espaces verts communs représenteront au moins 30 % des espaces publics et leur implantation sera conforme au schéma d'aménagement de la zone.

13-7. Le dossier de permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

***Article AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :***

Sans objet.





## **ZONE À URBANISER À COURT TERME EN ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ** Zone AUza

*L'urbanisation de cette zone fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté dont le périmètre global recouvre les zones AUza, AUzai et AUzb.*

*Le secteur AUzai est inondable. Les règles contenues dans le PPRN (secteur A2) sont applicables.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article AUza 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1-1. Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... et toutes autres constructions ou installations susceptibles de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants. Sont en particulier interdites toutes les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense incendie ainsi que les risques : d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

1-2. Les installations telles que les véhicules désaffectés, roulottes ou « caravanes » et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, stand et champs de tir, pistes consacrées aux sports motorisés, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillement et exhaussement du sol non nécessaires.

1-3. Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravaning.

1-4. L'exploitation des carrières .

1-5. Les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation et à l'élevage et les exploitations agricoles classées.

1-6. En secteur AUzai tous travaux, aménagements, excavations ou affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions (cf. PPRN article 361).

#### **Article AUza 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

2-1. Les constructions, hormis celles visées à l'article AUza1, dans la mesure où leur implantation respecte le schéma d'aménagement prévu notamment en ce qui concerne les préconisations des articles AUza3 et AUza6, dès lors que les équipements internes à Zone AUza la zone prévus par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable sont réalisés.

Les constructions respecteront également le cahier des charges de cession établi à chaque cession de terrain et fixant des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

2-2 Dans le secteur AUzai, les constructions et installations dans la mesure où elles sont compatibles avec les règles du PPRN.

Zone AUza

2-3. Dans le secteur AUzai :

- Les clôtures dans la mesure où leur mode constructif et les matériaux employés ne font pas obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue (vide entre les lisses et les poteaux : 2 m<sup>2</sup> minimum).

2-4. Dans le secteur AUzai, les installations et constructions nouvelles devront respecter les règles contenues dans le PPRN se rapportant aux risques d'affaissements et d'effondrements liés à l'existence de cavités souterraines. Les constructions, extensions ou installations seront autorisées sous condition (article 364) :

- de ne pas aggraver l'instabilité des terrains et des constructions,
- de pouvoir résister à des effondrements localisés, à cet égard, ces constructions ou ces installations devront reposer soit sur une structure rigide, soit sur des fondations profondes.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### ***Article AUza 3 - ACCES ET VOIRIE :***

#### 3-1. Accès

3-1-1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

3-1-2. Sauf disposition contraire indiquée au cahier des prescriptions architecturales urbanistiques et paysagères, les accès véhicules à partir de la voie principale de la ZAC sont interdits.

3-1-3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-1-4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-1-5. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3-1-6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-1-7. Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

### ***Article AUza 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX :***

#### 4-1. Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des **Zone AUza** conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Dans le secteur AUzai, le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire dans la mesure où le réseau existe. Par ailleurs, les installations doivent être conformes à l'article 246-1 du secteur A2 du PPRN.

#### 4-2. Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements à la charge du constructeur seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur réalisera alors à sa charge des aménagements de collecte et de stockage.

#### 4-3. Autres réseaux

##### **4-3-1. Réseaux de distribution d'énergie électrique et de gaz:**

Les réseaux sont, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions.

##### **4-3-2. Réseaux de Télécommunication :**

Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuelle, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### ***Article AUza5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

#### Dispositions concernant les secteurs non desservis par un assainissement collectif

Dans les secteurs non desservis par un assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur.

### ***Article AUza6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

6-1. Le retrait ou l'alignement sera constant pour une même opération et sur un même côté de la voie.

6-2. Disposition concernant les constructions situées le long de la voie principale (30 mètres de large) :  
Les constructions seront implantées à l'alignement ou bien un mur de 60 cm de hauteur sera construit à l'alignement. Zone AUza

6-3. Disposition concernant les voies secondaires (de 13 mètres de large) :  
Sur ces voies, les bâtiments seront implantés en retrait de **6 mètres** sauf indications plus précises reportée sur le schéma d'aménagement de zone ou dans le cahier des charges de cession.

6-4. Disposition concernant les voie de dessertes internes (d'une largeur inférieure à 13 mètres), y compris les placettes de cœur d'îlot :

Les constructions seront implantées en retrait de **6 mètres** sauf indications plus précises reportée sur le schéma d'aménagement de zone ou dans le cahier des charges de cession.

6-5. Des éléments d'architecture pourront avoir une saillie ou un retrait par rapport à la façade sur rue.

6-6. Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques ainsi que pour les bâtiments publics, une partie de la construction sera implantée à l'alignement ou bien dans une bande comprise entre l'alignement et 50 m du dit alignement.

### ***Article AUza 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :***

7-1 : La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche 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 être inférieure à 3 mètres.

7-2 : Toutefois, les constructions de bâtiments sont autorisées en limite séparative, sous réserve que ces derniers n'excèdent pas une hauteur maximale de 5 mètres pour les murs pignon et 3 mètres dans les autres cas. Les constructions de bâtiments sont également permises en limite séparative quelle que soit leur hauteur s'ils s'adosent sur des constructions sur la propriété voisine de dimensions sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

7-3 : Pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, une distance d'implantation correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1 mètre sera obligatoire.

7-4 : Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics et téléphoniques, une partie de la construction sera implantée dans une bande comprise entre la limite et 50 mètres de ladite limite.

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

8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra se référer aux prescriptions du cahier des charges de cession.

Dans le cas général, les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire devront être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions qui suivent :

8- 1: Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres. Zone AUza

8-2 : Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies seraient vues sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

8-3 : Sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces d'habitation, doivent bénéficier d'un ensoleillement normal. En

outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prenne jour sur les façades répondant à ces conditions.

### ***Article AUza 9 - EMPRISE AU SOL :***

L'emprise au sol est limitée à :

- 50% de la surface totale du terrain en secteur dense
- 35% de la surface du terrain en secteur de densité moyenne,
- 30 % de la surface du terrain en secteur de densité faible.

### ***Article AUza 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :***

10-1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10-2. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder six mètres (6,00 m) à l'égout du toit, sauf pour :

- Une partie de la construction dont la surface de plancher sera limitée à 30% de la surface de plancher totale sans dépasser 9 mètres de haut.
- La construction d'équipements publics.

10-3. Disposition concernant les secteurs denses de la ZAC :

La hauteur de certaines constructions pourra dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

### ***Article AUza 11 - ASPECT EXTERIEUR :***

11-1. Une bonne qualité architecturale sera exigée. Toutes les constructions devront respecter les prescriptions architecturales contenues dans le cahier des charges de cession.

11-2. Clôtures :

Les murs construits à l'alignement y compris les murs de clôture et les clôtures, devront respecter les prescriptions inscrites au cahier des charges de cession.

### ***Article AUza 12 - STATIONNEMENT :***

Dans le cas des constructions neuves et des immeubles collectifs et des divisions de propriétés bâties en plusieurs logements ou dans le cas des changements de destination, il est demandé de respecter les normes suivantes.

Constructions à usage d'habitation :

2 places par logement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher + 1 place par 50 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher.

Zone AUza

Commerces couverts:

Un minimum d'1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public et une place supplémentaire par tranche de 15 places réalisées.

Commerces de plein air :

Un minimum d'1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public et une place supplémentaire par tranche de 15 places réalisées.

Bureaux et cabinets de professions libérales :

1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Etablissements industriels et tertiaires :

1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Foyers logements pour personnes âgées :

1 place pour 2 logements.

Hôtels :

3 places + 1 place par chambre.

Restaurants et Bars :

3 places + 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public.

Equipements sportifs et de jeux :

1 place de stationnement pour 2 joueurs et 1 place de stationnement pour 5 spectateurs.

### ***Article AUza 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :***

13-1. Les espaces libres et plantations devront respecter les prescriptions figurant au cahier des charges de cession.

13-2. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés en espaces verts.

13-3. Au moins **30 % de la surface du terrain** doivent être des espaces arborés accessibles aux usagers des bâtiments.

13-4. Pour les constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé), il est demandé l'aménagement d'un espace vert comportant des arbres de haute tige.

13-5. Dans le cadre d'opérations groupées ou d'immeuble collectif, les espaces verts communs représenteront au moins 30 % des espaces publics et leur implantation sera conforme au schéma d'aménagement de la zone et au cahier des charges de cession.

13-6. Le dossier de permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés.

13-7. Dans le secteur AUzai les plantations doivent tenir compte du caractère inondable de la zone. Les haies devront être conservées lorsque cela est possible.



**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Zone AUza

***Article AUza 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :***

Sans objet.

❧



## ZONE A URBANISER A LONG TERME EN ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

*Est concerné le secteur AUzb de la Viaube inclus dans le périmètre de la ZAC des Grands Champs.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### ***Article Auzb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :***

1-1. Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... et toutes autres constructions ou installations susceptibles de créer ou de subir des nuisances incompatible avec le voisinage d'habitation ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants. Sont en particulier interdites toutes les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense incendie ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances : d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

1-2. Les installations telles que les véhicules désaffectés, roulottes ou « caravanes » et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, stand et champs de tir, pistes consacrées aux sports motorisés, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillement et exhaussement du sol non nécessaires.

1-3. Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravaning.

1-4. L'exploitation des carrières.

1-5. Les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation et à l'élevage et les exploitations agricoles classées.

1-6. En secteur AUzb tous travaux, aménagements, excavations ou affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions (cf. PPRN article 361).

#### ***Article Auzb2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS***

Les constructions, hormis celles visées à l'article AUzb1, dans la mesure où leur implantation respecte le schéma d'aménagement prévu notamment en ce qui concerne les préconisations des articles AUzb3 et Auzb6, dès lors que les équipements internes à la zone prévus par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable sont réalisés. Les constructions respecteront également le cahier des charges de cession établi à chaque cession de terrains et fixant des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Dans le secteur AUzb, les installations et constructions nouvelles devront respecter les règles contenues dans le PPRN se rapportant aux risques d'affaissements et d'effondrements liés à l'existence de cavités souterraines. Les constructions, extensions ou installations seront autorisées sous condition (article 364) :

- de ne pas aggraver l'instabilité des terrains et des constructions,
- de pouvoir résister à des effondrements localisés, à cet égard, ces constructions ou ces installations devront reposer soit sur une structure rigide, soit sur des fondations profondes.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### ***Article AUzb 3 - ACCES ET VOIRIE :***

#### 3-1. Accès

3-1-1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

3-1-2. Les accès à partir de la voie principale de la ZAC devront être limités en nombre.

3-1-3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-1-4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-1-5. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3-1-6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-1-7. Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

### ***Article AUzb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :***

#### 4-1. Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

#### 4-2. Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements à la charge du constructeur seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur réalisera alors à sa charge des aménagements de collecte et de stockage.

#### 4-3. Autres réseaux

##### **4-3-1. Réseaux de distribution d'énergie électrique et de gaz:**

Les réseaux sont, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Zone AUzb

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### **4-3-2. Réseaux de Télécommunication :**

Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuelle, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### ***Article AUzb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :***

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.

#### ***Article AUzb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :***

L'implantation des constructions se fera conformément au cahier des charges.

#### ***Article AUzb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :***

L'implantation des constructions se fera conformément au cahier des charges.

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

Sans objet

#### ***Article AUzb 9 - EMPRISE AU SOL :***

Sans objet

#### ***Article AUzb 10 - Hauteur des constructions***

Sans objet

Zone AUzb

#### ***Article AUzb 11 - ASPECT EXTERIEUR :***

Sans objet.

***Article AUzb 12 - STATIONNEMENT :***

Sans objet

***Article AUzb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :***

Sans objet

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

***Article AUzb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :***

Sans objet.



Zone AU\*a

## **ZONE À URBANISER à COURT TERME, DESTINÉE A ACCUEILLIR DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

*Sont concernées, les zones AU\*a de Chalembert (Ouest et Est de l'A10), Monte à Boucha, la Viaube et de Pourret.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### ***Article AU\*a 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :***

1-1. Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... et toutes autres constructions ou installations susceptibles de créer ou de subir des nuisances incompatible avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, la capacité des infrastructures et aux autres équipements collectifs existants et la vocations d'activité de la zone. Sont en particulier interdites toutes les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense incendie ainsi que les risques : d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

1-2. Les installations telles que les véhicules désaffectés, roulottes ou « caravanes » et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, stand et champs de tir, pistes consacrées aux sports motorisés, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillement et exhaussement du sol non nécessaires.

1-3. Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravaning.

1-4. L'exploitation des carrières.

1-5. Les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation et à l'élevage et les exploitations agricoles classées.

1-6. Les constructions et lotissements à usage d'habitation.

1-7. Les installations classées soumises à autorisation si elles ne sont pas justifiées au regard de la vocation de la zone.

#### ***Article AU\*a 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :***

Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site et à condition qu'elles soient situées à l'intérieur du bâtiment d'activité ou de son extension.

**Article AU\*a 3 - ACCES ET VOIRIE :**

- 3-1. 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 le fonds voisin d'une largeur suffisante au regard de l'activité exercée.
- 3-2. La création d'accès nouveau donnant directement sur une route express ou une déviation au sens du code de la voirie routière, ou sur une route classée à grande circulation est interdite.
- 3-3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3-4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3-5. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3-6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3-7. Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

**Article AU\*a 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

4-1. Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

Si l'activité de l'entreprise produit des charges polluantes importantes difficilement éliminables par des techniques autonomes, la mise en place de traitements spécifiques aux effluents sera nécessaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à pré-traitement et autorisation du gestionnaire des ouvrages (convention à établir entre les deux parties), si les caractéristiques des effluents le permettent.

4-2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et dans les réseaux pluviaux est interdite. Les eaux de ruissellement de la voirie de desserte seront recueillies à l'aide de noues vers des tranchées drainantes. L'exutoire des tranchées filtrantes sera raccordé à un bassin d'infiltration vers des tranchées drainantes. L'exutoire des tranchées filtrantes sera raccordé à un bassin d'infiltration.

4-3. Autres réseaux

**4-3-1. Réseaux de distribution d'énergie électrique et de gaz:**

Les réseaux sont, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.



Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions. Zone AU\*a

#### **4-3-2. Réseaux de Télécommunication :**

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

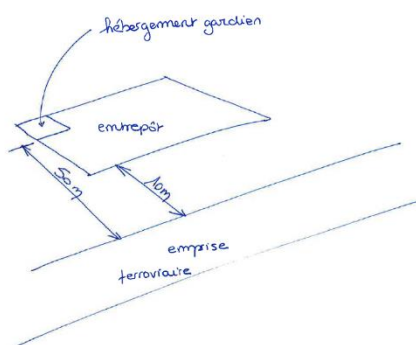
Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuelle, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

### ***Article AU\*a 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :***

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.

### ***Article AU\*a 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :***

- 6-1. Les constructions ou extensions situées le long de la Nationale 10 ou le long de l'autoroute A 10 devront respecter les obligations de retrait indiquées sur le plan de zonage.
- 6-2. En l'absence de plan de zonage et conformément à l'article R 111-6 du code de l'urbanisme, les constructions projetées à usage d'activités doivent respecter un retrait de :
  - 40 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 10.
  - 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 10
- 6-3. La rénovation ou reconstruction à l'identique des bâtiments d'habitation doit respecter un retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de la nationale 10.
- 6-4. En bordure des voies internes ou de desserte, les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres par rapport à la façade des parcelles.
- 6-5. Le retrait des constructions nouvelles devra également respecter les indications d'implantation si elles sont matérialisées sur le schéma d'aménagement de la zone.
- 6-6. Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques ainsi que pour les bâtiments publics, une partie de la construction sera implantée à l'alignement ou bien dans une bande comprise entre l'alignement et 50 m du dit alignement.
- 6-7. Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions.  
Toutefois, un hébergement lié à l'activité situé à l'intérieur d'un bâtiment autre qu'habitation, implanté à 10 mètres de la limite d'emprise ferroviaire, pourra être autorisé à condition que la partie logement soit située à une distance de 50 mètres minimum de la limite de l'emprise ferroviaire.



### **Article AU\*a7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7-1. Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques une partie de la construction sera implantée dans une bande comprise entre la limite et 50 m de ladite limite.

7-2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche 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.

### **Article AU\*a8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Hormis dans la zone AU\*a incluse dans le périmètre de la ZAC des Grands Champs, Il n'est autorisé qu'un volume construit par parcelle, sauf nécessité. Les extensions de bâtiments existants sont autorisées, toutefois, dans la mesure où leur implantation respecte les articles 6 et 7.

### **Article AU\*a9 - EMPRISE AU SOL :**

Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol est limitée à 35 % de la surface du terrain.

### **Article AU\*a10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la rue et jusqu'à l'égout du toit ou son acrotère, elle est limitée à 10 mètres et 12 mètres pour les bâtiments industriels, mais peut dépasser sur une partie pour des obligations techniques.

Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

### **Article AU\*a11 - ASPECT EXTERIEUR :**

11-1. Les clôtures, d'une hauteur maximum de 2,00 m, hors murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives de préférence non monospécifiques.

11-2. Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la zone d'activité, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines est interdite. Zone AU\*a

11-3. Toutes les constructions d'annexes ou d'extensions doivent reprendre le même langage architectural, les mêmes couleurs et matériaux que le bâtiment initial.

11-4. Les enduits extérieurs comme les bardages doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les façades végétalisées pourront être autorisées.

Les murs à accumulation de chaleur seront également autorisés (murs trombes) ainsi que ceux présentant une isolation extérieure dont l'aspect est en accord avec le paysage bâti environnant.

11-5. Le nombre d'enseigne est limité à une par établissement. Il pourra être apposé une plaque signalétique de l'entreprise sur la voie interne. Celle-ci sera positionnée sur le muret technique à l'entrée de son lot, à l'endroit prévu à cet effet.

11-6. Les enseignes doivent être comprises dans l'enveloppe du bâtiment et d'une hauteur inférieure ou égale à 1/7ème de la hauteur du bâtiment (soit par exemple 0,85 m pour un bâtiment de 6m) avec une hauteur maximale de 1m.

### ***Article AU\*a12 - STATIONNEMENT :***

Il est demandé de prévoir sur l'emprise du terrain un emplacement situé dans le bâtiment ou à l'extérieur de celui ci, selon les normes suivantes :

#### Commerces couverts:

Un minimum d'1 place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public et une place supplémentaire par tranche de 15 places réalisées.

#### Commerces de plein air :

Un minimum d'1 place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public et une place supplémentaire par tranche de 15 places réalisées.

#### Bureaux et cabinets de professions libérales :

1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Établissements industriels, artisanaux et tertiaires :

1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Hôtels :

3 places + 1 place par chambre.

#### Restaurants et Bars :

3 places + 1 place par 15m<sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public.

### ***Article AU\*a 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :***

13-1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

13-2. Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Zone AU\*a

13-3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13-4. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

13-5. Au moins 30 % de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres.... Cette règle ne s'applique pas à la zone AU\*a incluse dans le périmètre de la ZAC des Grands Champs, où 20% de la surface du terrain doit être de espaces plantés (pelouses, haies, arbres...).

13-6. Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### ***Article AU\*a14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :***

Sans objet.

✂

Zone AU\*b

## **ZONE À URBANISER A LONG TERME A VOCATION D'ACTIVITE**

*Sont concernées les zones de Trait et Pourret.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### ***Article AU\*b 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :***

1-1. Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... et toutes autres constructions ou installations susceptibles de créer ou de subir des nuisances incompatible avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, la capacité des infrastructures et aux autres équipements collectifs existants et la vocations d'activité de la zone. Sont en particulier interdites toutes les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense incendie ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances : d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

1-2. Les installations telles que les véhicules désaffectés, roulottes ou « caravanes » et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, stand et champs de tir, pistes consacrées aux sports motorisés, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillement et exhaussement du sol non nécessaires.

1-3. Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravanning

1-4. L'exploitation des carrières

1-5. Les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation et à l'élevage et les exploitations agricoles classées.

1-6. Les constructions et lotissements à usage d'habitation.

1-7. Les installations classées soumises à autorisation si elles ne sont pas justifiées au regard de la vocation de la zone.

#### ***Article AU\*b 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :***

2-1. Les constructions, hormis celles interdites à l'article 1, dès lors que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter.

2-2. Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site et à condition qu'elles soient situées à l'intérieur du bâtiment d'activité ou de son extension.

***Article AU\*b 3 - ACCES ET VOIRIE :***

- 3-1. 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 le fonds voisin d'une largeur suffisante au regard de l'activité exercée.
- 3-2. La création d'accès nouveau donnant directement sur une route express ou une déviation au sens du code de la voirie routière, ou sur une route classée à grande circulation est interdite.
- 3-3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3-4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3-5. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3-6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir..
- 3-7. Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

***Article AU\*b 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :***

4-1. Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

Si l'activité de l'entreprise produit des charges polluantes importantes difficilement éliminables par des techniques autonomes, la mise en place de traitements spécifiques aux effluents sera nécessaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à pré-traitement et autorisation du gestionnaire des ouvrages (convention à établir entre les deux parties), si les caractéristiques des effluents le permettent.

4-2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et dans les réseaux pluviaux est interdite. Les eaux de ruissellement de la voirie de desserte seront recueillies à l'aide de noues vers des tranchées drainantes. L'exutoire des tranchées filtrantes sera raccordé à un bassin d'infiltration.

4-3. Autres réseaux

**4-3-1. Réseaux de distribution d'énergie électrique et de gaz:**

Les réseaux sont, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions. Zone AU\*b

#### **4-3-2. Réseaux de Télécommunication :**

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuelle, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

### ***Article AU\*b 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :***

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.

### ***Article AU\*b 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :***

6-1. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou extensions situées le long de la Nationale 10 ou le long de l'autoroute A 10 devront respecter les obligations de retrait indiquées sur le plan de zonage conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 10 et sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la Nationale 10 exception faite :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Des réseaux d'intérêt public
- Des réfections, adaptations ou extensions de constructions existantes.

6-2. En bordure des voies internes ou de desserte, les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres par rapport à la façade des parcelles.

6-3. Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

6-4. Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques ainsi que pour les bâtiments publics, une partie de la construction sera implantée à l'alignement ou bien dans une bande comprise entre l'alignement et 50 m du dit alignement.

**Article AU\*b 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :** Zone AU\*b

7-1. Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques une partie de la construction sera implantée dans une bande comprise entre la limite et 50 m de ladite limite.

7-2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche 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 cinq mètres (5,00 m).

**Article AU\*b 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Sans objet

**Article AU\*b 9 - EMPRISE AU SOL :**

Sans objet.

**Article AU\*b 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Sans objet.

**Article AU\*b 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

Sans objet.

**Article AU\*b 12 - STATIONNEMENT :**

Sans objet

**Article AU\*b 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

13-1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

13-2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.



13-3. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés. Zone AU\*b

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### ***Article AU\*b 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :***

Sans objet.

❧



*Cette zone comprend cinq secteurs spécifiques Nai, Ni, Ne, Ni et N\*. Les secteurs Ni et Nai sont soumis au risque d'inondation et les règles du PPRN les concernant sont celles de la zone E. Le secteur Ne est destiné à améliorer l'accueil et l'habitat des gens du voyage, sous forme d'aire de stationnement bien intégré à l'environnement.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Toute construction à usage d'habitation ou non, même si elles ne comportent pas de fondations, tout lotissement, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2, à l'exception :

Des constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire,  
Des aménagements destinés à préserver la qualité de vie des riverains, des installations générant des nuisances sonores environnementales ou paysagères.

Sont en particulier interdites toutes les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense incendie ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances : d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

#### ***Article N 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :***

2-1. Toute extension sans lien avec une exploitation agricole limitée à 25 % de la surface de plancher d'une construction existante dans la mesure où celle-ci respecte une distance de 100 mètres avec l'exploitation la plus proche et qu'elle n'est pas située en secteur Ni, Nai.

2-2. Du gardiennage de caravanes sous hangar existant dès lors que celles-ci ne servent pas d'habitation ou d'annexe à une habitation pour une durée de plus de trois mois.

2-3. Dans le secteur Ni :

- Les installations, exploitations du sol et du sous-sol, constructions autorisés dans le secteur E du PPRN
- La construction d'un seul abri de jardin par parcelle à condition que sa surface de plancher ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.

2-4. Dans les secteurs Ni et Nai :

Les clôtures telles qu'elles sont définies dans le règlement du PPRN (secteur E).

2-5. Dans les secteurs Ne :

En secteur Ne sont admis :

- les aménagements, constructions (locaux sanitaires et techniques,...) et installations prévus dans le cadre d'équipements publics d'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement de caravanes dans ces aires. **Zone N**
- Les aménagements et installations, ainsi que le stationnement isolé de caravanes pour l'habitat des gens du voyage, sous réserve de respect des prescriptions précisées aux articles 4 et 10.

2-6. Dans le secteur Ni :

Toute construction ou extension sans limitation de surface dans la mesure où elle est liée à une activité de loisirs de plein air.

2-7. Dans le secteur Nai :

La réhabilitation des carrières sans nouveau forage ni construction de bâtiment.

2-8. Dans le secteur N\* :

Toutes les constructions dans la mesure où elles sont liées au fonctionnement de la station d'épuration.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

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

3-1. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-2. La création d'accès nouveau donnant directement sur une route express ou une déviation au sens du code de la voirie routière, ou sur une route classée à grande circulation est interdite.

3-3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-4. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3-5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### 4-1. Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En secteur Ni et Nai, l'épandage est interdit et l'alimentation en eau potable et l'assainissement devront notamment faire l'objet d'un accord par les gestionnaires du réseau avec un suivi particulier.

En secteur Ne, il devra être réalisé un bloc sanitaire avec un assainissement conforme à la réglementation en vigueur et proportionné au nombre de caravanes pouvant être accueillies.

Zone N

#### 4-2. Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements à la charge du constructeur seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur réalisera alors à sa charge des aménagements de collecte et de stockage.

#### 4-3. Autres réseaux

##### **4-3-1. Réseaux de distribution d'énergie électrique et de gaz:**

Les réseaux sont, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions.

##### **4-3-2. Réseaux de Télécommunication :**

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuelle, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

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

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

### ***Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :***

6-1. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou extensions situées le long de la Nationale 10 ou le long de l'autoroute A 10 devront respecter les obligations de retrait indiquées sur le plan de zonage conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 10 et sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la Nationale 10, exception faite :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Des bâtiments d'exploitation agricole
- Des réseaux d'intérêt public
- Des réfections, adaptations ou extensions de constructions existantes.

6-2. Après sinistre la reconstruction devra se faire en respectant soit l'implantation Zone N  
de la construction d'origine, soit les règles normales du PLU en vigueur.

6-3. Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques ainsi que pour les bâtiments publics, une partie de la construction sera implantée à l'alignement ou bien dans une bande comprise entre l'alignement et 50 m du dit alignement.

6-4. Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

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

7-1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

7-2.. Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques une partie de la construction sera implantée dans une bande comprise entre la limite et 50 m de ladite limite.

7-3 Après sinistre la reconstruction devra se faire en respectant soit l'implantation de la construction d'origine, soit les règles normales du PLU en vigueur.

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

Sans objet

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

Sans objet

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

10-1. La hauteur maximale des bâtiments dans la zone N, les secteurs Ni et Ni est fixée à 6,00 m à l'égout du toit. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

10-2. En secteur Ne, les constructions comporteront au maximum un rez-de-chaussée (R).

10-3. La hauteur maximum pour le secteur Nai et pour le bâti des exploitations agricoles est limitée à 9,00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. En cas d'extension, la hauteur des bâtiments ne dépassera pas celle des bâtiments existants sauf les bâtiments agricoles.

## ***Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR :***

11-1. La construction de bâtiments est autorisée dans la mesure où l'unité architecturale du hameau est préservée.

Zone N

11-2. Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant :

- Les façades seront en pierres apparentes ou enduites dans des gammes de couleur de type brun, ocre, beige, gris ou en bardage bois dans les mêmes tons.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts pour les parois est interdit.
- Les murs construits à l'alignement seront maçonnés en enduit traditionnel ou pierres apparentes rejointoyées ou en pierres sèches.
- Les clôtures en murs maçonnés (hauteur maximale 1,30 m) seront des clôtures pleines en pierres apparentes ou enduites, avec couverture en tuiles ou en pierres.

- Les clôtures d'une hauteur maximum de 2,00 m, hors murs maçonnés (sauf en cas de continuité avec un mur existant sur la parcelle considérée ou la parcelle immédiatement voisine), seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives.

11-3. Pour toutes les constructions, l'usage de tout matériau en couverture autre que les tuiles en terre cuite et l'ardoise sera interdit. Par ailleurs, les tuiles seront de ton mêlé qu'elles soient plates ou courbes.

11-4. Pour les bâtiments agricoles et les bâtiments situés en secteur N\*, Nai, les toitures pourront être réalisées en tuiles, teinte naturelle ou, à défaut, en bacs acier prélaqués de couleur assortie au bâtiment voisin. Les bardages verticaux pourront être réalisés en parpaings enduits ou en maçonnerie, en bois ou en bacs acier prélaqués de couleur assortie au bâtiment voisin.

Toutefois, les façades végétalisées pourront être autorisées.

Les murs à accumulation de chaleur seront également autorisés (murs trombes) ainsi que ceux présentant une isolation extérieure dont l'aspect est en accord avec le paysage bâti environnant.

- Les abris de jardins, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, seront revêtus d'un bardage bois, avec une pente de toit inférieure ou égale à 30%. Les couvertures seront de teinte mate (pas de matériau réfléchissant).
- Les installations techniques quel que soit leur usage (à l'exception des silos, des éoliennes, citernes d'eau potable, panneaux solaires), doivent être intégrées dans les volumes bâtis ou dérobés à la vue.

11-5. La pose de panneaux solaires et de matériaux de captage d'énergie solaire est autorisée sous réserve qu'ils soient en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

## ***Article N 12 - STATIONNEMENT :***

Des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, ne doivent être réalisées que pour les extensions effectives des constructions existantes.

### Constructions à usage de gîte :

2 places de stationnement par logement doivent être réalisées sur la propriété.

### Activités de plein air

1 place par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ***Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :***

13-1. Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13-2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non Zone N classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

13-3. Les haies devront être conservées lorsque cela est possible. Elles sont interdites en secteur Ni et Nai de manière à ne pas aggraver les risques.

13-4. Les plantations d'arbres espacés d'au moins 6 m à la condition que les arbres soient régulièrement élagués au moins jusqu'au niveau altimétrique de la côte de sécurité et que le sol entre les arbres soit bien dégagé.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

***Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :***

Sans objet.

❧ ❧

Zone Np



## **ZONE NATURELLE (Np)**

*Cette zone comprend un secteur spécifique appelé Npi (bords du Clain) soumis au risque d'inondation et les règles du PPRN la concernant sont celles de la zone E.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### ***Article Np 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :***

1-1. Toutes les constructions, installations et utilisations du sol nouvelles à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

1-2. Les carrières, affouillements et exhaussements du sol, autres que les forages destinés à l'exploitation de la nappe phréatique pour les besoins de la consommation humaine, à l'exception :

Des constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire,

Des aménagements destinés à préserver la qualité de vie des riverains, des installations générant des nuisances sonores environnementales ou paysagères .

Sont en particulier interdites toutes les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense incendie ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances : d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

1-3. Dans le périmètre de protection rapprochée du captage :

La construction de station d'épuration, les lagunages, les canalisations d'eaux usées brutes ou épurées et canalisations d'hydrocarbures, les gravières et autres travaux de terrassements, excavations et tranchées, les désouchages, les cimetières, les dépôts et stockages de déchets, les puisards et rejets d'eaux usées, pluviales ou de drainage, l'épandage d'eaux usées, de lisiers et de matière de vidange et boue de station d'épuration, et le stockage de produits chimiques.

1-4. Les éoliennes.

#### ***Article Np 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :***

2-1. Dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau :

Les puits et forages, les travaux de terrassements, excavations et tranchées s'ils sont nécessaires à l'exploitation du captage ainsi qu'aux constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

2-2. Dans les secteurs Npi :

2-2-1. les installations, exploitations du sol et du sous-sol, constructions autorisées dans le secteur E du PPRN.

2-2-2. toute construction ou installation d'abris de jardin à raison d'un par parcelle d'une surface de plancher maximum de 20 m<sup>2</sup>, dans la mesure où leur implantation est sur pilotis pour ne pas nuire au libre écoulement des eaux.

2-3. Dans le secteur Npi :

Les clôtures telles qu'elles sont définies dans le règlement du PPRN (secteur E).

Zone Np

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### ***Article Np 3 - ACCES ET VOIRIE :***

3-1. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-2. La création d'accès nouveau donnant directement sur une route express ou une déviation au sens du code de la voirie routière, ou sur une route classée à grande circulation est interdite.

3-3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-4. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3-5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### ***Article Np 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :***

#### ***4-1. Eau potable et assainissement :***

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique) et aux prévisions des projets d'assainissements.

En secteur Npi l'épandage est interdit et l'alimentation en eau potable et l'assainissement devront notamment faire l'objet d'un accord par les gestionnaires de réseau avec un suivi particulier.

#### ***4-2. Eaux pluviales :***

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

#### ***4-3. Autres réseaux :***

##### **4-3-1. Réseaux de distribution d'énergie électrique et de gaz**

Les réseaux sont, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Zone Np

##### **4-3-2. Réseaux de Télécommunication**

Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuelle seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique reconnue. Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et

diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

### ***Article Np 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :***

Sans objet.

### ***Article Np 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :***

6-1. Les constructions ou extensions situées le long de la Nationale 10 ou le long de l'autoroute A 10 devront respecter les obligations de retrait indiquées sur le plan de zonage conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 10 et sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la Nationale 10 exception faite :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Des bâtiments d'exploitation agricole
- Des réseaux d'intérêt public
- Des réfections, adaptations ou extensions de constructions existantes.

6-2. Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques, une partie de la construction sera implantée à l'alignement ou bien dans une bande comprise entre l'alignement et 50m du dit alignement.

6-3. Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

### ***Article Np 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :***

Afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation :

- la construction joindra la limite séparative
- ou, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1,00 mètre.

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

Sans objet.

**Article Np 9 - EMPRISE AU SOL :**

Zone Np

Sans objet

**Article Np 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

Sans objet

**Article Np 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

Les abris de jardins d'une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup> seront revêtus d'un bardage bois avec une pente de toit inférieure ou égale à 30%. Les couvertures seront de teintes mates (pas de matériau réfléchissant).

**Article Np 12 - STATIONNEMENT :**

Sans objet

**Article Np 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

13-1. Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13-2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article Np 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans objet.

❧

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ***Article A 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :***

1-1. Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature à l'exception de celles nécessaires :

- Aux services publics ou d'intérêt collectif
- A l'exploitation agricole des terres ou à la diversification de l'activité économique en lien avec l'exploitation agricole.
- Des aménagements destinés à préserver la qualité de vie des riverains, des installations générant des nuisances sonores environnementales ou paysagères qui devront toutefois respecter les caractéristiques maximales suivantes : largeur de 40 m, pente maximum de 30% et une tête de merlon plate.

Sont en particulier interdites toutes les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense incendie ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances : d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

Sont interdits notamment :

1-2. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils ne constituent pas des logements de fonction de l'exploitation agricole.

1-3. L'aménagement et le changement d'affectation des bâtiments agricoles existants, si ceux-ci ne sont pas liés à l'activité de l'exploitant ou à usage de gîtes.

1-4. Les constructions pour activités industrielles classées ou non.

1-5. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits " caravanes ", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, le stockage temporaire de déchets hors effluents d'élevage et déchets organiques liés à l'exploitation, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

## ***Article A 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL*** Zone A ***AUTORISEES SOUS CONDITIONS :***

- 2-1. Les bâtiments et équipements liés à l'exploitation agricole ou piscicole, aux activités équestres y compris les retenues collinaires destinées à l'irrigation.
- 2-2. Les habitations et bâtiments ou installations annexes nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.
- 2-3. Les extensions pour gîtes dans la mesure où leur surface ne dépasse pas les 50 % de la surface de plancher existante des bâtiments d'habitation de l'exploitant et qu'elles respectent le caractère traditionnel de la construction.
- 2-4. L'aménagement de terrains et d'équipements affectés ou utilisés pour le camping et le caravanning dans la mesure où cette activité est liée à l'exploitation agricole.
- 2-5. La création de piscine à proximité des gîtes ou du bâtiment d'habitation de l'exploitant.

### **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

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

- 3-1. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3-2. La création d'accès nouveau donnant directement sur une route express ou une déviation au sens du code de la voirie routière, ou sur une route classée à grande circulation est interdite.
- 3-3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3-4. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3-5. Les voies se terminant en impasse au-delà d'une longueur de 30 m devront permettre de faire demi-tour.
- 3-6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

##### ***4-1. Eau potable et assainissement***

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

#### 4-2. Eaux pluviales

Zone A

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements à la charge du constructeur seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur réalisera alors à sa charge des aménagements de collecte et de stockage.

#### 4-3. Autres réseaux

##### **4-3-1. Réseaux de distribution d'énergie électrique et de gaz:**

Les réseaux sont, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions.

##### **4-3-2. Réseaux de Télécommunication :**

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines en nombre et diamètre suffisants permettant un raccordement ultérieur des constructions. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuelle, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

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

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.

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

6-1. Dans le cadre de réhabilitation d'un corps de ferme, les extensions contigües ou non doivent respecter le prolongement du bâti existant. En cas de différence d'alignement des deux constructions voisines de la construction projetée, le retrait à respecter s'accordera indifféremment sur l'une ou sur l'autre des constructions voisines.

6-2. En cas de constructions nouvelles, le retrait minimal d'implantation des constructions par rapport à l'axe de la voie sera de 10 mètres.

6-3. Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques, une partie de la construction sera implantée à l'alignement ou bien dans une bande comprise entre l'alignement et 50 m du dit alignement.

6-4. Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

**Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :** Zone A

7-1. Après sinistre la reconstruction devra se faire en respectant soit l'implantation de la construction d'origine, soit les règles normales du PLU en vigueur.

7-2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche 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.

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

Sans objet.

**Article A 9 - EMPRISE AU SOL :**

Sans objet.

**Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

Sans objet.

**Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

11-1. Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant, toute extension contigüe de bâtiment et toute construction annexe doit visuellement préserver l'harmonie avec l'existant.

11-2. Les façades peintes sont à éviter.

11-3. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts pour les parois est interdit. Toutefois, les façades végétalisées pourront être autorisées. Les murs à accumulation de chaleur seront également autorisés, (murs trombes) ainsi que ceux présentant une isolation extérieure dont l'aspect est en accord avec le paysage bâti environnant.

11-4. Les murs construits à l'alignement seront maçonnés en enduit traditionnel ou pierres apparentes rejointoyées ou en pierre sèches.

11-5. Les clôtures, hors les murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives.

11-6. Les couvertures d'aspect grisé ou brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites. Les teintes des toitures doivent s'intégrer à l'environnement.

Elles pourront être végétalisées. Leurs matériaux de couvertures ne sont pas limités à ceux cités ci-dessus lorsque l'intégration paysagère est assurée.

Les parois verticales pourront être réalisées en parpaings enduits en maçonnerie de pierre, en bois, bardage ou bac acier prélaqué en harmonie avec l'environnement.



11-7. Les installations techniques quel que soit leur usage (à l'exception des silos, des éoliennes, citernes d'eau potable, panneaux solaires), doivent être intégrées dans les volumes bâtis ou dérobés à la vue.

11-8. La pose de panneaux solaire et de matériaux de captage d'énergie solaire est autorisée sous réserve qu'ils soient en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

***Article A 12 - STATIONNEMENT :***

Sans objet.

***Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :***

13-1. Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

13-2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L 311-1 du Code Forestier.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

***Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :***

Sans objet.

