

Plan Local d'Urbanisme

3. Règlement

3.1. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **22 février 2023**

Le Maire, Monsieur Dominique ROSE

Table des matières

1. Définition et règles communes à l'ensemble des zones	4
1.1. Définitions	5
1.2. Règles communes	11
2. Les zones urbaines	21
2.1. Zone UA	22
2.2. Zone UB	34
2.3. Zone UE	46
3. La zone d'urbanisation future	55
4. La zone agricole	67
5. Les zones naturelles	77
5.1. Zone N	78
5.2. Zone NP	88
6. Annexes – Le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local	93

plu.

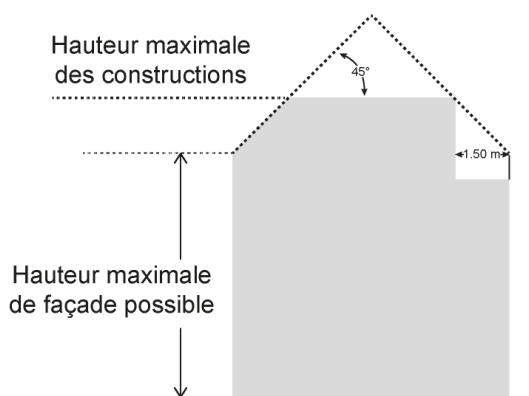
plan local d'urbanisme

de la commune de Laize-Clinchamps

1. Définition et règles communes à l'ensemble des zones

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction, situés en retrait d'au moins **1,50 m** sur l'une des façades sur rue ou arrière, et restant dans le gabarit enveloppe défini à l'**article 10** de la zone concernée. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



Equipement d'intérêt collectif

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des **équipements d'infrastructures** (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des **équipements de superstructures** (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général),
- dans les **domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement** et **services annexes, culturel, sportif, culturel, défense** et **sécurité**,
- ainsi que les **services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux** et **nationaux**, les constructions nécessaires au fonctionnement des **réseaux** et aux **services urbains**.

| 5

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'**article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme**. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'**article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme**.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, piscines, etc.

DISTANCE

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

ELEMENTS EN SAILLIE DE LA FAÇADE

Ces éléments comprennent :

- les **éléments architecturaux** : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux, etc. ne créant pas de surface de plancher ;
- les **saillies traditionnelles** : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises, etc. ;
- les **balcons** sous réserve de ne pas dépasser de plus de **0,80 m** le nu de la façade sur voie ou espace public.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, etc.) ou minéral (terrasse, etc.).

| 6

ESPACE NON CONSTRUIT

Sur le terrain d'assiette d'une construction, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti. Cet espace correspond à l'espace libre (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10

Dans les **articles 6 et 10**, le terme « façade principale » désigne deux côtés de la construction dont l'un est « sur rue » (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme « façade principale » peut correspondre à un pignon sur rue.

Façades visées aux articles 7 et 11

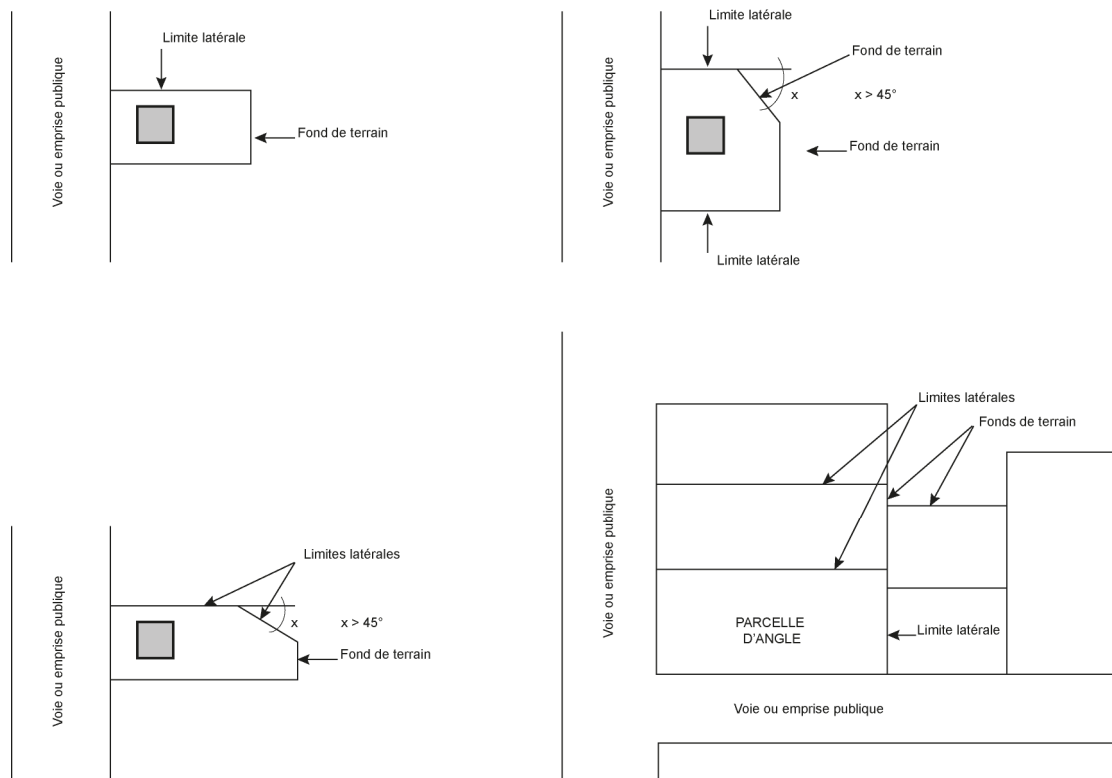
Dans les **articles 7 et 11**, le terme « façade » désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les « pignons ».

FOND DE PARCELLE

Il s'agit des limites de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à **45°** par rapport à la limite latérale.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Les terrains d'angle n'ont pas de fond de terrain, uniquement des limites latérales.



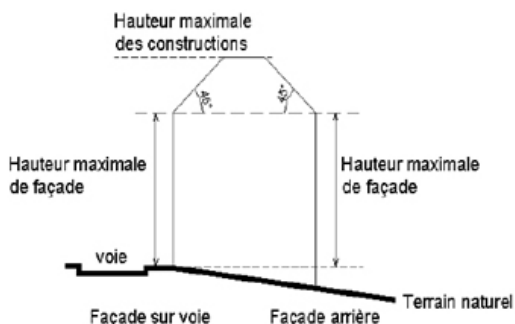
HAUTEUR

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), non compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades « arrières », à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite de **1,5 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de garde-corps ou la création d'acrotère.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

IMPLANTATION OBLIGATOIRE

| 8

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'**article 6** de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction en saillie de façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux, etc., ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement, ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit de l'ensemble des limites d'un terrain à l'exception de la limite sur voie.

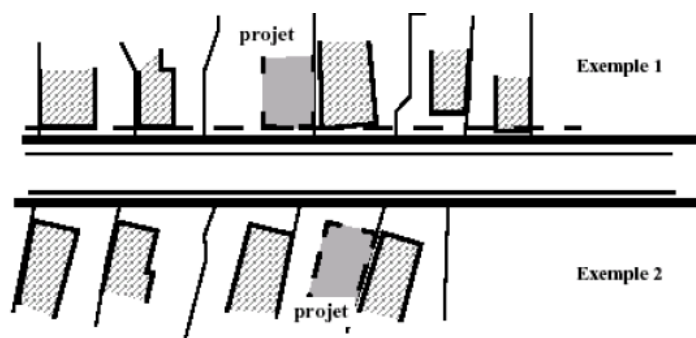
ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines (voir schéma ci-après).

1. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

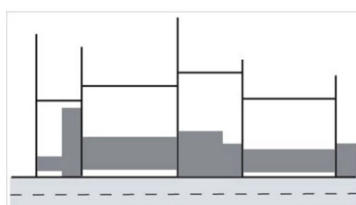
1.1. Définitions

Toutes les zones



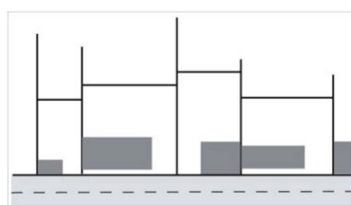
Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

ORDRE CONTINU, SEMI-CONTINU OU DISCONTINU



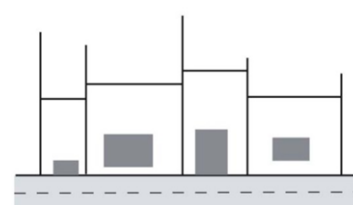
Implantation en ordre continu

Contiguës aux deux limites latérales, accolées sur les deux limites latérales



Implantation en ordre semi-continu

Contiguës à une limite latérale, accolées sur l'une des deux limites latérales



Implantation en ordre discontinu

A une distance (marge latérale) des limites séparatives latérales

| 9

SURFACE DE PLANCHER

Elle est ainsi définie par l'article R111-22 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, calculé à partir du mur intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° 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 ».

UNITE FONCIERE

Est considéré comme « unité foncière », l'ensemble des terrains d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tels que place, placette, mail, cour urbaine, etc.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'**article L. 151-41 ou L. 151-38 du Code de l'Urbanisme**, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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

2.1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire :

Article R. 111-2 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Article R. 111-4 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

Article R. 111-15 : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux **articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement.*** »

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

| 11

2.2 – Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.2.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions de **l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme** dans les cas suivants :

- **article L. 424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **article L. 102-13** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **article L. 153-8** : prescription de l'élaboration ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- **articles L. 424-1 et L. 311-2** : création d'une Zone d'Aménagement Concerté,
- **article L. 313-1** : secteur Sauvegardé.

2.2.2 - Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de **l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme**, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

2.2.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le **Code de l'Urbanisme** aux articles suivants :

Article L. 151-30 : Localisation des aires de stationnement.

Article L. 151-34 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2.2.4 - Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le **Code de l'Urbanisme** définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : **R.111-37** et **R.111-39**, ainsi que **L. 443-1**, **R. 421-2 b**, **R. 421-9 b** et **R. 443-6**
- Résidences mobiles de loisirs : **R.111-41** à **R.111-46**
- Caravanes : **R.111-47** à **R.111-50**
- Campings : **R.111-32** à **R.111-34**

2.2.5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le **Code de l'Urbanisme** à l'article suivant :

Article L. 111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de **dix ans** est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

| 12

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis **moins de 10 ans** est autorisée systématiquement dans le **Code de l'Urbanisme**, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

2.3 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

2.3.1 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan Local d'Urbanisme

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des **articles R. 161-8 et suivants du Code de l'Urbanisme**.

2.3.2 - Autres dispositions

- a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public
- b) Nuisances dues au bruit des aéronefs

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des **articles L. 112-3 à L. 112-3 et R. 112-1 à R. 112-7 du Code de l'Urbanisme**.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

2.4 – Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division

Article R. 151-21, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

Cette disposition du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur le territoire.

Par conséquent, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu de la division de lots d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

3.1 – La zone urbaine vis-à-vis de laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement :

- a) La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat délimitée au plan par un trait et repérée par l'indice **UA**, correspondant aux secteurs d'habitat ancien (dont les deux cœurs de bourg),
- b) La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat délimitée par un trait et repérée par l'indice **UB**, correspondant aux extensions contemporaines à dominante d'habitat individuel et de petits ensembles de faible densité
- c) La zone urbaine monofonctionnelle (**UE**) réservée à l'accueil de bâtiments d'activités économiques ne pouvant trouver leur place à l'intérieur de la zone urbaine mixte.

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

Les **zones ouvertes à l'urbanisation (dites « d'urbanisation immédiate »)** dans les conditions définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les OAP et le présent règlement, délimitées au plan par un trait et repérées par l'indice **1AU** (zone mixte à vocation principale d'habitat),

| 13

3.3 – La zone agricole à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par un trait et repérées par l'indice **A**,

3.4 – La zone naturelle et forestière (N) vis-à-vis de laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre s'y rapportant et comprenant en outre les secteurs **Nc** (correspondant à la zone de déblais de la carrière de la Roche Blain, **NI** (secteur réservé aux installations légères sportives et de loisirs) et **Nt** (secteur réservé aux installations touristiques).

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'**article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme** peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (**L. 421-3 du Code de l'Urbanisme**),
- inscrite au titre des Monuments Historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques (**R. 421-28 b du Code de l'Urbanisme**),

- située dans le champ de visibilité d'un Monument Historique défini à l'article **L. 621-30-1 du Code du Patrimoine** ou dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager créée en application de l'article **L. 642-1 du Code du Patrimoine** (R. 421-28 c),
- située dans un Site inscrit ou classé en application des articles **L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement**,
- identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article **L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

6.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme.

Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

 Espace Boisé à Conserver (L.113 du CU)

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de **10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie)** nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des **articles L. 113-1 à L. 113-4 et R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme** sont applicables.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Tout défrichement y est interdit.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des **articles L. 111-1 et suivants du code forestier**,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux **articles L. 222-1 à L. 222-4** et à l'**article L. 223-2 du code forestier** ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'**article L. 8** et de l'**article L. 222-6** du même code,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice des **articles L. 113-3 et L.113-4 du Code de l'Urbanisme**, rappelé ci-après, aura été accordé.

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'**article L. 113-1** ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'**article L. 113-1** n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'**article L. 113-3** est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

6.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des **articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier** (bois de plus de **4 ha** ou issu d'un ensemble de plus de **4 ha**, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de **10 ha** attenants à une habitation principale).

6.3 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (y compris ceux liés aux équipements d'intérêt collectif)** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. L'entretien régulier de ces espaces n'est pas concerné par la procédure de demande d'autorisation préalable.

Ils sont repérés au plan par les trames suivantes :  Haies à protéger (L.151-19 du CU)

| 15

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement.

La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par un linéaire ou sur une surface équivalente avec des fonctionnalités équivalentes.


Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4 – Chemins à conserver ou à créer

Le règlement précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'**article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Un tracé en particulier est repéré au plan par la trame suivante :

 Piste cyclable à créer (L.151-38 du CU)

6.5 – Risques naturels et nuisances

6.5.1 – Dans les secteurs au **risque d'inondation par débordement de cours d'eau**, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

Sont interdits :

- les constructions nouvelles et la création de sous-sols,
- les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,
- les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.

Sont seules autorisées, en zone urbaine :

- les extensions et les aménagements des constructions existantes,
- la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, à la condition que le niveau du plancher bas de la construction se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

Dans les zones A et N, sont néanmoins autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux différents réseaux, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés, à la condition qu'elles ne contribuent pas à augmenter le risque d'inondation.

6.5.2 – Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraines**, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

- dans les secteurs où la **remontée de la nappe phréatique** est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
- dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

En outre,

- dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC),
- dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC),
- dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 m, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.

La carte « *Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux* » versée dans le rapport de présentation est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation. Le règlement graphique quant à lui (cf. annexe risques naturels) signale et régule les secteurs concernés par un risque de débordement et/ou de remontée de la nappe phréatique.

Sont seules autorisées, en zone urbaine :

- les extensions et les aménagements des constructions existantes à la condition que le niveau du plancher bas au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0,2 mètre ou, si ce niveau est inconnu, à une cote supérieure d'au moins 1 mètre à celle du terrain naturel.
- la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, à la condition que le niveau du plancher bas de la construction se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

Dans les zones A et N sont néanmoins autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés, à la condition qu'elles ne contribuent pas à augmenter le risque d'inondation.

6.5.3 – Dans les secteurs soumis aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, et conformément à l'**article R. 111-2 du code de l'urbanisme**, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.

6.5.4 - La commune est classée en zone sismique faible (niveau 2 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010). Ce classement ne conduit pas à interdire les nouvelles constructions, mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III¹ et IV² aux règles de construction parasismique (eurocode 8).



6.5.5 - Dans les secteurs soumis à un risque de **chute de blocs rocheux**, toute nouvelle construction située à moins de 100 m en amont ou en aval des secteurs identifiés sur le règlement graphique est interdite. En cas d'extension ou de réaménagement d'une construction existante, des dispositions spécifiques pourront alors être exigées

| 17

6.5.6 – Dans les secteurs concernés par la présence d'une **cavité souterraine**, et conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration sur le caractère non avéré ou non dangereux de ladite cavité dans la demande d'autorisation d'urbanisme, toute nouvelle construction ou extension est interdite dans le périmètre de sécurité de la cavité reporté sur l'annexe réglementaire.

6.6 – Zones humides

Des secteurs identifiés comme fortement prédisposés à la présence de zones humides ou en qualité de zone humide avérée sont figurés au plan par la trame suivante :

-  Zone humide avérée
-  Forte prédisposition à la présence de zones humides

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Sauf étude pédologique jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme (à la charge du pétitionnaire) infirmant leur présence ou précisant leurs contours exacts et les situant en dehors du terrain d'assiette du projet, les constructions, ouvrages ou travaux (y compris ceux liés aux équipements d'intérêt collectif), ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins tampons inventoriés au titre des zones humides.

En zones A et N, sont néanmoins autorisés :

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés.

6.7 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (cf. trame ci-après) et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, Communauté de Communes, Syndicat Intercommunal, Commune...) ou le service ou organisme public bénéficiaire (**article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme**).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'**article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme** ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

| 18

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'emprise au sol (CES) affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

6.8 – Principe de réciprocité et règles de recul des constructions vis-à-vis des exploitations agricoles

Le PLU met en œuvre le principe de réciprocité et impose le respect d'une distance minimale de 100 m entre les tiers et les exploitations agricoles.

6.9 – Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Le règlement graphique identifie et cartographie les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout projet de démolition et/ou de transformation (même partielle) devra ainsi être soumis à autorisation (voir titre 6)

6.10 – Bâtiment pouvant changer de destination

Le règlement graphique identifie des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Situés en zone naturelle, ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

6.11 – Marges de recul portées aux documents graphiques

Marges de recul applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application des articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'Urbanisme) :

Dans les marges de recul portées aux plans, sont interdites les constructions et installations de toute nature, soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos, etc.) ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation) ;
- les bâtiments d'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage, etc.) ;
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat).

| 19

ARTICLE 7 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES ET LES REGLES DE REcul HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

7.1 – Règles concernant les accès

Le long des routes départementales n°41, 41A, 257, 562 et 562A, la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

7.2 – Règles concernant les marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Recul des constructions par rapport à l'axe des voies	Accès
D562	Réseau principal de 1 ^{ère} catégorie	Retrait de 100 m par rapport à l'axe de la voie	Accès directs interdits
D562A	Réseau principal de 1 ^{ère} catégorie	Retrait de 35 m par rapport à la limite d'emprise de la voie	Accès directs interdits
D257	Réseau secondaire d'intérêt local	Sans objet	Autorisés sous réserve de leur sécurité
D41	Réseau secondaire d'intérêt intercantonal	Sans objet	Autorisés sous réserve de leur sécurité
D41A	Réseau secondaire d'intérêt local	Sans objet	Autorisés sous réserve de leur sécurité

plu.

plan local d'urbanisme

de la commune de Laize-Clinchamps

2. Les zones urbaines

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteur,
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les dispositions du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC),
- 3 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'industrie,
- 4 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 5 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 6 - Le camping hors terrains aménagés,
- 7 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes,
- 8 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

ARTICLE 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs affectés par le **bruit issu des infrastructures routières**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve de la prise en compte des dispositions contenues dans l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017 (cf. pièce 5.2).
- 5 - Dans les secteurs couverts par le **périmètre de protection rapprochée du captage** au fil de l'eau de Louvigny, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve de la prise en compte des dispositions contenues dans l'arrêté préfectoral du 8 août 1980 (cf. pièce 5.1).

Constructions nouvelles ou existantes :

Dès lors que les occupations et utilisations du sol sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteur,

- 1 - L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone.
- 2 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun

et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 de cette zone.

- 3 - Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les dispositions du **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)**, en particulier celles portant sur les commerces de plus de 300 m².

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. Hauteur maximale des constructions

1 - Hauteur maximale des constructions

1.1 - Hauteur maximale des façades sur rue

La hauteur maximale des façades sur rue ne peut dépasser **9 m**, sauf dispositions éventuelles et spécifiques du règlement graphique.

1.2 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades sur rue définie au paragraphe 1.1 de l'**article 10** de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

1.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**.

2 – Cas particuliers - Eoliennes

La hauteur maximale des éoliennes est limitée à **12 m**.

ARTICLE 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m** ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions seront implantées :

- soit, à l'**alignement de fait des constructions voisines** lorsque celui-ci existe,
- soit, à l'**alignement** de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

2 - Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions peuvent être implantées :

- soit, **à l'alignement**,
- soit, avec un **retrait minimal de 1 m** par rapport à l'alignement.

3 - Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes sur mât doivent être implantées avec un retrait minimal de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et non visibles depuis le domaine public, sauf contraintes techniques fortes, ou morphologie du terrain particulière.

ARTICLE 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes (non implantées en limite séparative) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

I 24

1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales qui joignent une voie publique ou privée

Lorsque les constructions voisines le long de la voie (publique ou privée) sont implantées en ordre continu (cf. 1.1. Définitions « ordonnancement de fait », « ordre continu, semi-continu... »), les nouvelles constructions doivent alors être contiguës à au moins une des limites séparatives. Dans le cas contraire, elles sont, soit contiguës à la limite séparative, soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère de la façade principale avec un minimum de 3 m. Soit $D=0$ ou $D \geq H/2$ et $D \geq 3$ m.

2 - Règles d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait égal à la hauteur de la façade**, avec un minimum de **2 m**.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur **hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,50 mètres**.

Une implantation entre 0 et 3 m, ou en fond de terrain entre 0 et 4 m, peut être autorisée ou imposée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

3 – Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes sur mât doivent être implantées avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

ARTICLE 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

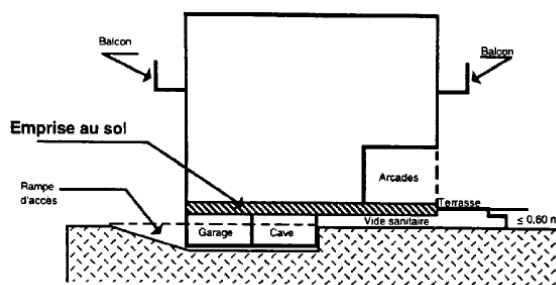
Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

ARTICLE 7. Emprise au sol des constructions

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



I 25

2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder **65%**.

3 - Cas particuliers

3.1 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3.2 – Equipements d'intérêt collectif

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux

avoisnants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisnantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Nouveaux bâtiments :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal. La simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante, doivent être recherchées.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

Le blanc pur est interdit (hors encadrement et menuiserie des fenêtres et portes-fenêtres).

Bâtiments existants :

- les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les volumes, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.
- tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de la transformation d'un immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.
- les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.
- il peut être imposé de réaliser les portes et fenêtres selon les formes d'origine (profils, compartiments, sections apparentes). Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.
- les lucarnes, balcons, garde-corps, oriels (bow window) existants en façade rue sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique.
- à l'occasion d'un ravalement des façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons, volets d'origine et lambrequins existants en façade sur rue doivent être maintenus dans toute la mesure du possible ou remplacés à l'identique.
- le blanc pur est interdit (hors encadrement et menuiserie des fenêtres et portes-fenêtres).

1.3 - Couvertures et toitures

Pour les constructions principales à usage d'habitation : la toiture principale devra être composée de deux versants de même pente, le cas échéant complétés par une ou deux croupes. Elle devra avoir une pente comprise entre 40° et 60°.

Sont interdites pour les constructions à usage d'habitation :

- les toitures de 4 pans à faible pente^(*),
- les toitures à une seule pente faible^(*), sauf pour les extensions et les annexes implantées en limite séparative,
- les toitures terrasses.

(*) La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 40°.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires (adossés ou non) des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiment principal + volumes secondaires + annexe).

Les constructions présentant une surface de plancher inférieure à 9 m² peuvent être couvertes de matériaux différents de ceux utilisés pour la construction principale.

Enfin, le couronnement des équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

1.4 - Ouvertures et huisseries

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Dans l'architecture traditionnelle, l'inscription des lucarnes et des fenêtres de toit doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements des façades et ceux en combles.

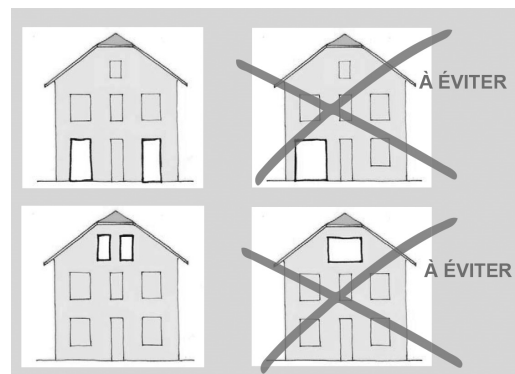
L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

Nouveaux percements :

- les nouveaux percements doivent être conçus de manière à conforter la composition générale des façades. En cas de percement ou de modification d'une ouverture, il conviendra de respecter les principes suivants :

- aligner les nouvelles ouvertures avec les anciennes,
- reprendre le gabarit des anciennes ouvertures,
- maintenir la symétrie de la façade.

- les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.



1.5 – Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées afin de ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à **2 m**.

Les murs existants en pierres de pays apparentes pourront être conservés et restaurés.

Leur hauteur maximale après restauration ne dépassera pas celle de l'ouvrage préexistant.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

Sur rue :

En cas de clôture comportant un mur qui ne serait pas réalisé en pierre de pays apparentes ou tout autre matériau ou dispositif rappelant l'architecture traditionnelle, celui-ci aura une hauteur inférieure à 1,2 m. dans ce cas, il pourra être surmonté d'un dispositif à clairevoie ou de lisses normandes jusqu'à une hauteur de **2 m**.

Dans le cas contraire, la clôture sera constituée d'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets ou de tout autre dispositif à claire voie.

| 28

En limite séparative de propriétés :

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) ou des voies qui ne sont pas bordées de constructions, seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

En cas de terrains en pente, le lexique en introduction du présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 9. Aires de stationnement

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux **articles L.151-30 et L.151-34** du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

1 - Normes à respecter

Les normes imposées s'appliquent aux constructions neuves sur terrains nus, mais également aux constructions existantes (transformations d'usage, division de bâtiments existants...), sauf impossibilité technique avérée et dûment démontrée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Constructions destinées à l'habitation

2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n'est exigé qu'une place par logement.

Pour les **logements locatifs aidés** par l'Etat, il est exigé **1 place de stationnement par logement**.

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres**.

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres**.

Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par chambre pour les hôtels et **une place de stationnement** par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle.

Bureaux, services et activités tertiaires

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Commerces (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par **tranche complète de 40 m²** de surface de plancher.

Artisanat

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m² de surface de plancher**.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Pour les constructions destinées à l'habitation, des emplacements de stationnement couverts pour les deux roues devront être aménagés à raison de 1 place par tranche complète de 10 logements.

Pour les autres affectations, le nombre d'emplacements devra être en rapport avec l'utilisation envisagée qui sera précisée par le demandeur.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1** de l'**article 9** de cette zone).

3 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de recharge des véhicules électriques

Pour les constructions neuves à vocation économique ou résidentielle collective, des capacités de recharges dans leurs aires de stationnement pour tous les types de véhicules électriques (automobile, vélo, trottinette...) devront être prévues.

I 30

ARTICLE 10. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **30%** de la superficie du terrain (en dehors des cas particuliers précisés à l'article 9).

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

I 31

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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, ce passage aura une largeur minimale de **4 m**.

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 12. Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Enfin, dans le périmètre de protection rapprochée, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide pour l'élimination des eaux pluviales est interdit.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

3.3 – Infiltration des eaux pluviales et des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif en bordure du domaine public routier départemental

Toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces

imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

ARTICLE 13. Les performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 10.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteur,
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les dispositions du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC),
- 3 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'industrie,
- 4 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 5 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 6 - Le camping hors terrains aménagés,
- 7 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes,
- 8 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

ARTICLE 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

I 34

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la présence de **cavités souterraines**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs affectés par le **bruit issu des infrastructures routières**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve de la prise en compte des dispositions contenues dans l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017 (cf. pièce 5.2).
- 6 - Dans les secteurs couverts par le **périmètre de protection rapprochée du captage** au fil de l'eau de Louvigny, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve de la prise en compte des dispositions contenues dans l'arrêté préfectoral du 8 août 1980 (cf. pièce 5.1).

Constructions nouvelles ou existantes :

Dès lors que les occupations et utilisations du sol sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteur,

- 1 - L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone.

- 2 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 de cette zone.
- 3 - Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les dispositions du **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)**, en particulier celles portant sur les commerces de plus de 300 m².

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. Hauteur maximale des constructions

1 - Hauteur maximale des constructions

1.1 - Hauteur maximale des façades sur rue

La hauteur maximale des façades sur rue ne peut dépasser **9 m**, sauf dispositions éventuelles et spécifiques du règlement graphique.

1.2 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades sur rue définie au paragraphe 1.1 de l'**article 10** de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

1.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**.

2 – Cas particuliers - Eoliennes

La hauteur maximale des éoliennes est limitée à **12 m**.

ARTICLE 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m** ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions seront implantées :

- soit, à l'**alignement de fait des constructions voisines** lorsque celui-ci existe,

- soit, à l'**alignement** de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

2 - Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions peuvent être implantées :

- soit, à l'**alignement**,
- soit, avec un **retrait minimal de 1 m** par rapport à l'alignement.

3 - Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes sur mât doivent être implantées avec un retrait minimal de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et non visibles depuis le domaine public, sauf contraintes techniques fortes, ou morphologie du terrain particulière.

ARTICLE 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales

1.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérale(s)** ;
- Soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales.

I 36

1.2- Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ;
- La construction d'annexes.

2 - Cas particuliers – Piscines - Eoliennes

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

Le retrait minimal pour les éoliennes est quant à lui fixé à **5 m**.

ARTICLE 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

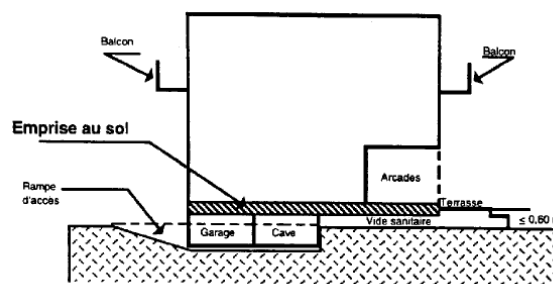
Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

ARTICLE 7. Emprise au sol des constructions

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder **50%**.

137

3 - Cas particuliers

3.1 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3.2 – Equipements d'intérêt collectif

L'emprise au sol des Equipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc est interdit.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes.

Les matériaux d'aspect médiocre, ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant, sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

I 39

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un muret,
- soit d'un parpaing recouvert d'un enduit.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

En cas de terrains en pente, le lexique en introduction du présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 9. Aires de stationnement

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux **articles L.151-30 et L.151-34** du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

1 - Normes à respecter

Les normes imposées s'appliquent aux constructions neuves sur terrains nus, mais également aux constructions existantes (transformations d'usage, division de bâtiments existants...), sauf impossibilité technique avérée et dûment démontrée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Constructions destinées à l'habitation

2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n'est exigé qu'une place par logement.

Pour les **logements locatifs aidés** par l'Etat, il est exigé **1 place de stationnement par logement**.

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum **1 place de stationnement par tranche complète de 2 chambres**.

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres.**

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres.**

Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par chambre pour les hôtels et **une place de stationnement** par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle.

Bureaux, services et activités tertiaires

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Commerces (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par **tranche complète de 40 m²** de surface de plancher.

Artisanat

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m² de surface de plancher.**

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

I 41

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Pour les constructions destinées à l'habitation, des emplacements de stationnement couverts pour les deux roues devront être aménagés à raison de 1 place par tranche complète de 10 logements.

Pour les autres affectations, le nombre d'emplacements devra être en rapport avec l'utilisation envisagée qui sera précisée par le demandeur.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1** de l'**article 9** de cette zone).

3 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de recharge des véhicules électriques

Pour les constructions neuves à vocation économique ou résidentielle collective, des capacités de recharges dans leurs aires de stationnement pour tous les types de véhicules électriques (automobile, vélo, trottinette...) devront être prévues.

ARTICLE 10. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **30%** de la superficie du terrain (en dehors des cas particuliers précisés à l'article 9).

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

I 42

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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, ce passage aura une largeur minimale de **4 m**.

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 12. Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Enfin, dans le périmètre de protection rapprochée, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide pour l'élimination des eaux pluviales est interdit.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

3.3 – Infiltration des eaux pluviales et des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif en bordure du domaine public routier départemental

Toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

| 44

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

ARTICLE 13. Les performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 10.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteur,
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les dispositions du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC),
- 3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 4 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 5 - Le camping hors terrains aménagés,
- 6 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes,
- 7 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

ARTICLE 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

I 46

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes :

- 1 - Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial ou de services dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, y compris les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, sont autorisés à condition qu'ils soient :
 - destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone, et
 - intégrés dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 3 - L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

- 4 - L'aménagement et/ou l'extension des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la création est interdite dans la présente zone ou ses secteurs, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 5 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.
- 6 - Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les dispositions du **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)**, en particulier celles portant sur les commerces de plus de 300 m².

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

Les constructions doivent être implantées avec **un recul minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée en cas d'**extension d'une construction existante** à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

Les constructions à l'alignement sont autorisées le long des voies secondaires (voie interne, piste cyclable...).

ARTICLE 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade.

ARTICLE 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

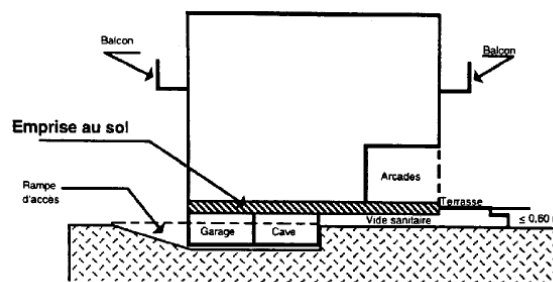
I 48

ARTICLE 7. Emprise au sol des constructions

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder **60%**.

3 - Cas particuliers

3.1 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3.2 – Equipements d'intérêt collectif

L'emprise au sol des Equipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

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

149

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 – Façades, devanture et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

La toiture devra être de couleur sombre de manière à limiter l'impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

I 50

Les clôtures seront composées de grillage rigide sur potelets d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront doublées ou non d'une haie.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 9. Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Chaque entreprise doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc.).

Obligations imposées aux constructeurs en matière de recharge des véhicules électriques

Pour les constructions neuves à vocation économique ou résidentielle collective, des capacités de recharges dans leurs aires de stationnement pour tous les types de véhicules électriques (automobile, vélo, trottinette...) devront être prévues.

ARTICLE 10. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **20%** de la superficie totale du terrain. Ces espaces seront aménagés prioritairement en bordure des voies ou espaces visibles depuis les voies.

En aucun cas, ces espaces ne devront correspondre à l'aménagement des aires de stationnement.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

I 51

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés.

La composition se développe autour des principes suivants :

- les espaces de recul imposés sur voies sont traités en espaces verts (cf. règles communes concernant les marges de recul) ;
- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et **1 arbre** pour **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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, ce passage aura une largeur minimale de **5 m**.

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

I 52

ARTICLE 12. Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en

œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

3.3 – Infiltration des eaux pluviales et des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif en bordure du domaine public routier départemental

Toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

I 53

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

ARTICLE 13. Les performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 10.

plu.

plan local d'urbanisme

de la commune de Laize-Clinchamps

3. La zone d'urbanisation future

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteur,
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les dispositions du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC),
- 3 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'industrie,
- 4 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 5 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 6 - Le camping hors terrains aménagés,
- 7 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes,
- 8 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

ARTICLE 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la présence de **cavités souterraines**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs affectés par le **bruit issu des infrastructures routières**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve de la prise en compte des dispositions contenues dans l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017 (cf. pièce 5.2).

Constructions nouvelles ou existantes :

Dès lors que les occupations et utilisations du sol sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteur,

- 1 - L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone.
- 2 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements

des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 de cette zone.

- 3 - Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les dispositions du **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)**, en particulier celles portant sur les commerces de plus de 300 m².

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. Hauteur maximale des constructions

1 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée en dehors du cas particulier ci-dessous.

2 – Cas particuliers - Eoliennes

La hauteur maximale des éoliennes est limitée à **12 m**.

ARTICLE 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m** ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.
- Les locaux destinés aux commerces et services

I 57

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions seront implantées :

- soit, **à l'alignement** de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, avec un **retrait minimal de 1 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

2 - Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions peuvent être implantées :

- soit, **à l'alignement**,
- soit, avec un **retrait minimal de 1 m** par rapport à l'alignement.

3 - Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes sur mât doivent être implantées avec un retrait minimal de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et non visibles depuis le domaine public, sauf contraintes techniques fortes, ou morphologie du terrain particulière.

ARTICLE 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales

1.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérale(s)** ;
- Soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales.

1.2- Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ;
- La construction d'annexes,
- La construction de locaux commerciaux et de services,
- La construction d'habitat intermédiaire.

2 - Cas particuliers – Piscines - Eoliennes

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

Le retrait minimal pour les éoliennes est quant à lui fixé à **5 m**.

ARTICLE 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I 58

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

ARTICLE 7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

159

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc est interdit.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes.

Les matériaux d'aspect médiocre, ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant, sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un muret,
- soit d'un parpaing recouvert d'un enduit.

I 60

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

Des clôtures différentes (nature et hauteur) pourront être proposées pour les locaux de commerces et de services et pour l'habitat intermédiaire.

En cas de terrains en pente, le lexique en introduction du présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

I 61

ARTICLE 9. Aires de stationnement

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux **articles L.151-30 et L.151-34** du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

Les places réalisées sur l'espace public telles qu'imposées à l'OAP, sans affectation spécifique, auront un usage mutualisé.

Normes à respecter

Les normes imposées s'appliquent aux constructions neuves sur terrains nus, mais également aux constructions existantes (transformations d'usage, division de bâtiments existants...), sauf impossibilité technique avérée et dûment démontrée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Constructions destinées à l'habitation

2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n'est exigé qu'une place par logement. Ces places seront réalisées sur les parcelles privatives, sauf pour les appartements.

Pour les **logements locatifs aidés** par l'Etat, il est exigé **1 place de stationnement par logement**.

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres.**

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres.**

Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par chambre pour les hôtels et **une place de stationnement** par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle.

Commerces, bureaux, services et activités tertiaires

Il est exigé **une place de stationnement** par **tranche complète de 40 m²** de surface de plancher.

Artisanat

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m² de surface de plancher.**

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

162

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Pour les constructions destinées à l'habitation, des emplacements de stationnement couverts pour les deux roues devront être aménagés à raison de 1 place par tranche complète de 10 logements.

Pour les autres affectations, le nombre d'emplacements devra être en rapport avec l'utilisation envisagée qui sera précisée par le demandeur.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1** de l'**article 9** de cette zone).

3 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de recharge des véhicules électriques

Pour les constructions neuves à vocation économique ou résidentielle collective, des capacités de recharges dans leurs aires de stationnement pour tous les types de véhicules électriques (automobile, vélo, trottinette...) devront être prévues.

ARTICLE 10. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **10%** appréciés à l'échelle globale de la zone (en dehors des cas particuliers précisés à l'article 9).

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie. Ils pourront comprendre également les places multifonctionnelles, les voies douces ainsi que les franges paysagères situées dans l'emprise publique.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

I 63

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

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, ce passage aura une largeur minimale de **4 m**.

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 12. Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

I 64

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

3.3 – Infiltration des eaux pluviales et des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif en bordure du domaine public routier départemental

Toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

I 65

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

ARTICLE 13. Les performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

3. La zone d'urbanisation future

3.1. Zone d'urbanisation future mixte à effet immédiat

Zone 1AU

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 10.

plu.

plan local d'urbanisme

de la commune de Laize-Clinchamps

4. La zone agricole

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ARTICLE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérés comme leur prolongement¹, ou autres que ceux visés à l'**article 2** de cette zone,
- la **transformation des annexes en logement**.

ARTICLE 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**Risques et protections :**

- 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **chutes de blocs rocheux**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5- Dans les secteurs couverts par le **périmètre de protection rapprochée du captage** au fil de l'eau de Louvigny, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve de la prise en compte des dispositions contenues dans l'arrêté préfectoral du 8 août 1980 (cf. pièce 5.1).

I 68

Constructions nouvelles

- 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux différents réseaux, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles

¹ Cf. **article L. 311-1 du Code rural** (modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005), **article L. 722-1 du Code rural** (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et **décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003** relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 3- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité ;
 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier.
- 4- Les constructions et installations nécessaires aux parcs éoliens, à la condition que les éoliennes correspondantes soient situées à une distance minimale des habitations les plus proches équivalente à 4 fois leur hauteur totale.

Constructions existantes

Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les conditions suivantes :

- Les **abris pour animaux** (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,
- Les **autres annexes** des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
 - que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.
- Les **extensions des constructions** à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,
 - que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher ou de l'emprise au sol du bâtiment initial comptée à la date d'approbation du PLU. Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable doit être retenue. En outre, outre les dispositions précisées ci-dessus, les abris, autres annexes et extensions éventuellement réalisées de devront pas avoir pour effet de porter la densité de construction à plus de 0,2 (rapport entre la surface de plancher créée et la surface du terrain).

- Le cas échéant, le **changement de destination** à des fins d'habitation ou d'activités, d'un bâtiment identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Voir article 2.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public ;
- les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

170

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Le long de la **D562**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de **100 m** par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la **D562A**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la voie.

Le long des **D41, D41A, D132A** et **D257**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de **15 m** de l'axe de la voie.

Le long des **autres voies**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de **10 m** de l'axe de la voie.

Une implantation entre 0 et 10 m (ou 0 et 15 pour les voies départementales) peut être autorisée ou imposée en cas d'**extension d'une construction existante** à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 10 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

ARTICLE 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m** ;
- les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

ARTICLE 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I 71

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 7. Emprise au sol des constructions

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Voir article 2.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits, sauf si ces matériaux sont liés aux soubassements des bâtiments agricoles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

172

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Les murs pleins sont interdits.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 9. Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

ARTICLE 10. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions ou installations nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde, devront être traitées en espaces plantés et végétalisés, sauf accès et stationnements.

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme, le hêtre, le houx, l'aubépine, l'if, le troène... sont recommandées.

Les haies d'une seule essence de résineux sont interdites.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

174

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 12. Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**3.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Enfin, dans le périmètre de protection rapprochée, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide pour l'élimination des eaux pluviales est interdit.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

3.3 – Infiltration des eaux pluviales et des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif en bordure du domaine public routier départemental

Toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

ARTICLE 13. Les performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 10.

plu.

plan local d'urbanisme

de la commune de Laize-Clinchamps

5. Les zones naturelles

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

En outre, la **transformation des annexes en logement** est interdite.

ARTICLE 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques d'inondation par débordement de cours d'eau**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs concernés par un **risque lié à la chute de blocs rocheux**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 6 - Dans les secteurs concernés par un **risque lié à la présence d'une cavité souterraine**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 7 - Dans les secteurs couverts par le **périmètre de protection rapprochée du captage** au fil de l'eau de Louvigny, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve de la prise en compte des dispositions contenues dans l'arrêté préfectoral du 8 août 1980 (cf. pièce 5.1).

178

Zone N à l'exception des secteurs Nc, NI et Nt

Constructions nouvelles

- 1- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux différents réseaux, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier.

3- Les constructions et installations nécessaires aux parcs éoliens, à la condition que les éoliennes correspondantes soient situées à une distance minimale des habitations les plus proches équivalente à 4 fois leur hauteur totale.

Constructions existantes

1- Les **travaux d'aménagement** et de **remise en état** des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'**article L.151-11 du code de l'urbanisme**, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent **à plus de 150 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et **à moins de 150 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2- Les **extensions** ou **annexes aux bâtiments** d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les conditions suivantes :

- Les **abris pour animaux** (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - que la hauteur au faitage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,
- Les **autres annexes** des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - que la hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
 - que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.
- Les **extensions des constructions** à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,
 - que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher ou de l'emprise au sol du bâtiment initial comptée à la date d'approbation du PLU. Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable doit être retenue. En outre, outre les dispositions précisées ci-dessus, les abris, autres annexes et

extensions éventuellement réalisées de devront pas avoir pour effet de porter la densité de construction à plus de 0,2 (rapport entre la surface de plancher créée et la surface du terrain).

- 3- Le cas échéant, le **changement de destination** à des fins d'habitation ou d'activités, d'un bâtiment identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sous réserve de l'avis conforme de la CDNPS.

En secteur Nc,

- les affouillements et exhaussements de sol, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière, sous réserve du respect des dispositions de l'**article 7** de cette zone. En outre, ces derniers sont limités à **une densité maximale de 0,1** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain).

En secteur NI

- les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements, d'installations ou d'équipements de loisirs, de sports ou de détente, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve du respect des dispositions de l'**article 7** de cette zone. En outre, ces derniers sont limités à **une densité maximale de 0,2** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain).

En secteur Nt

- les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements ou de constructions liés aux installations touristiques présentes sur place, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve du respect des dispositions de l'**article 7** de cette zone. En outre, ces derniers sont limités à **une densité maximale de 0,2** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain).

I 80

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. Hauteur maximale des constructions

3.1. Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs Nc, NI et Nt

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Voir article 2.

Autres constructions

Néant.

3.2. Dans les secteurs Nc, NI et Nt

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4,5 m.

ARTICLE 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;

- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Le long de la **D562**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de **100 m** par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la **D562A**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la voie.

Le long des **D41** et **D132A**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de **15 m** de l'axe de la voie.

Le long des **autres voies**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de **10 m** de l'axe de la voie.

Une implantation entre 0 et 10 m (ou 0 et 15 pour les voies départementales) peut être autorisée ou imposée en cas d'**extension d'une construction existante** à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 10 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **20 m par rapport aux berges des cours d'eau**.

I 81

ARTICLE 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation **entre 0 et 5 m** peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

ARTICLE 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 7. Emprise au sol des constructions

7.1. Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs Nc, NI et Nt

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Voir article 2.

Autres constructions

Néant.

7.2. Dans les secteurs Nc, NI et Nt

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

ARTICLE 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits, sauf si ces matériaux sont liés aux soubassements des bâtiments agricoles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

| 83

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Les murs pleins sont interdits.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

| 84

ARTICLE 9. Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

ARTICLE 10. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions ou installations nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde, devront être traitées en espaces plantés et végétalisés, sauf accès et stationnements.

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme, le hêtre, le houx, l'aubépine, l'if, le troène... sont recommandées.

Les haies d'une seule essence de résineux sont interdites.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 12. Desserte des terrains par les réseaux

I 85

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Enfin, dans le périmètre de protection rapprochée, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide pour l'élimination des eaux pluviales est interdit.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

3.3 – Infiltration des eaux pluviales et des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif en bordure du domaine public routier départemental

Toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

186

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

ARTICLE 13. Les performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 10.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

En outre, la **transformation des annexes en logement** est interdite.

ARTICLE 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques d'inondation par débordement de cours d'eau**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs concernés par un **risque lié à la chute de blocs rocheux**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 6 - Dans les secteurs concernés par un **risque lié à la présence d'une cavité souterraine**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 7 - Dans les secteurs couverts par le **périmètre de protection rapprochée du captage** au fil de l'eau de Louvigny, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve de la prise en compte des dispositions contenues dans l'arrêté préfectoral du 8 août 1980 (cf. pièce 5.1).

I 88

Constructions nouvelles et existantes

1 – L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural original.

2 – Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les gabions, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3 – Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 12 du présent règlement.

4 – Les travaux qui visent à améliorer la capacité d'accueil des richesses écologiques (re-profilage des berges, création de prairies humides, plans d'eau...) dans le respect du fonctionnement et de l'aspect du site.

5 – Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

189

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 20 m par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la lutte contre les inondations.

ARTICLE 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 7. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111- 21 du code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE 9. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalles gazon, graviers...).

I 90

ARTICLE 10. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastique, ciment, béton, etc.) ne seront admis.

Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées dans les dispositions générales du présent règlement.

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie végétale masquant les citernes aériennes.

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 12. Desserte des terrains par les réseaux

I 91

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Enfin, dans le périmètre de protection rapprochée, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide pour l'élimination des eaux pluviales est interdit.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

3.3 – Infiltration des eaux pluviales et des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif en bordure du domaine public routier départemental

Toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

192

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

plu.

plan local d'urbanisme

de la commune de Laize-Clinchamps

6. Annexe - Le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document.

- Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernées contenues dans les titres 1 à 4 du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,
 - de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple, un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étables, écuries, puits, hangar, fontaines, etc.).
- Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.
- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Enfin, tout projet de démolition (même partielle) portant sur un des éléments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du CU est soumis pour avis au conseil communautaire qui se réserve la possibilité de le refuser.