

Département d'INDRE et LOIRE  
Commune de SORIGNY

PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME

# 3-RÈGLEMENT

Mis en compatibilité suite à la  
DUP de la LGV Tours-Angoulême  
en date du 10 juin 2009

Vu pour être annexé à la Délibération  
du Conseil Municipal pour arrêt du  
Projet en date du :

Le Maire

Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire  
pour enquête publique en date du :

Le Maire

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

Le Maire



URBANISME  
Jack Guittot  
Urbaniste SFU

Wilfrid DAVID – Chargé d'études

# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	0
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
ZONE UA .....	5
ZONE UB.....	15
ZONE UC .....	26
ZONE UCz .....	34
ZONE 1AUa .....	50
ZONE 1AUc .....	59
ZONE 1AUh .....	69
ZONE 1AUu.....	79
ZONE 2AU .....	87
ZONE A .....	97
ZONE N .....	107

0

# COMMUNE DE SORIGNY

## TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

1

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A  
L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS  
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ADAPTATIONS MINEURES

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SORIGNY**.

## ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

### 2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
- L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

### 2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques | 2
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

### 2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan.

### 2.4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles,
- à la protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

### 2.5 Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

## ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### 3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines dites « **zones U** » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites « **zones AU** », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite « **zones A** » destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites « **zones N** ».

### 3.2 Les documents graphiques comportent également :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (*article R.123-32 du Code de l'Urbanisme*).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan Local d'Urbanisme.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

3

- **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6 du code de l'urbanisme, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.

## ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

- 4.1 **Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones** ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (*article L.123-1 du Code de l'Urbanisme*).

- 4.2 **Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées** par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- ou qui sont sans effet à leur égard.

# COMMUNE DE SORIGNY

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre bourg ancien.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle accueille également nombre d'activités commerciales, artisanales et de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

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

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA2 ci-après, notamment :

Les bâtiments agricoles.

Les activités industrielles de toute nature.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les ouvertures de carrières.

Les terrains de camping et de caravanage.

L'habitat précaire, les maisons mobiles.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets (pneus usagers, chiffons, ordures, véhicules désaffectés).

Les buttes de terre, si elles ont pour seul but de surélever le plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

Les sous-sols et les garages en sous-sol.

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.1 sont admis sous condition :

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Sous réserve de :

- Ne présenter aucun danger ni n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,
- Respecter les différentes réglementations en vigueur (installations classées, hygiène publique...),

Sont également admis

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, hôtelier, de services, ainsi que leur extension,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- L'aménagement, l'extension de bâtiments existants,
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la même implantation et le même volume.
- Les piscines

6

### 2.2 Il est rappelé que :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

### ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

**ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.

**4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir être raccordée aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières dans le secteur UAb :

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés à la nature des sols. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

8

**4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

**4.4 Électricité, gaz, téléphone**

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être de préférence établis en souterrain.

Sauf impossibilité technique justifiée, lorsqu'une construction est implantée en recul de l'alignement, le raccordement privé doit être enterré.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

#### 4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il peut être exigé une installation collective.

### ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif.

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

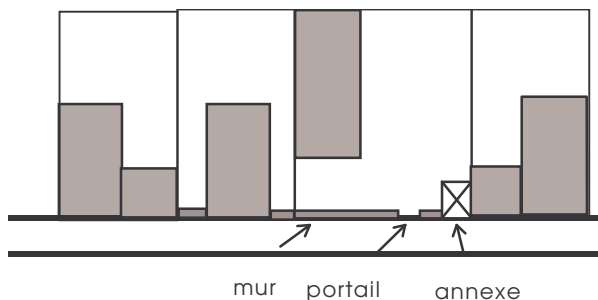
#### 6.1 Disposition générale

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

#### 6.2 Exceptions

L'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

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

La construction en limite(s) séparative(s) aboutissant à une voie ou à une emprise publique est obligatoire sur au moins une limite.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité justifiée, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations, les extensions et les reconstructions des bâtiments existants,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble lorsque le parti architectural ou urbanistique le justifie.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

10

## ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Dispositions générales :

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Pour les bâtiments et les annexes accolées, la hauteur ne doit pas excéder :

- 12 m.

Pour les annexes et dépendances non accolées, la hauteur ne doit pas excéder :

- 7 m.

### 10.2 Exceptions :

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

## ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1 Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, et/ou matériaux, et/ou couleur, et/ou rapport entre les pleins et les vides et/ou percements, ...) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture en adéquation avec les usages.

A cet effet, sont interdits les éléments d'architecture étrangers à la région.

Les constructions anciennes doivent autant que possible être mises en valeur.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent autant que possible être conservés. S'ils sont restaurés, leur caractère d'origine doit être préservé.

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone, les modifications de façades et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble.

11

### 11.2 Dispositions particulières :

#### **Adaptation au sol :**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.  
Les sous-sols sont interdits.

#### **Façades**

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traités avec soin.

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

**Toitures**

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux.

Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- l'ardoise naturelle,
- la petite tuile plate traditionnelle.
- Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

**Percements**

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

**Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

**Couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

12

**11.3 Constructions annexes et vérandas****a – Aspect**

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abris de jardin, etc...) et les vérandas doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

**b – Matériaux**

Certaines constructions peuvent être interdites si par leur forme, leur aspect et leurs matériaux, elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble de la zone.

C'est ainsi que sont interdits :

- L'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade,
- L'édification de murs de parpaings non enduits,
- L'emploi de matériaux de récupération s'ils restent visibles.

**c – Toitures**

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

**11.4 Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La constitution des murs de clôture doit être la plus proche de celles des murs existants traditionnels. Elle peut être réalisée en moellons ou en maçonnerie recouverte d'enduit se rapprochant de la teinte des enduits traditionnels.

Elles sont constituées :

**a - sur rue et en limite des espaces publics**, afin de maintenir la continuité visuelle :

- Soit par un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur comprise en 0,60 m et 1,20 m, surmonté d'une grille,
- Soit par un mur plein enduit ou en pierres jointoyées.

Le tout ne doit pas excéder 1,80 m par rapport au niveau de la voie publique.

**b - en limites séparatives par :**

- Soit un mur plein enduit ou en pierres jointoyées
- Soit par un muret enduit ou en pierres jointoyées, droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise en 0,60 m et 1,20 m, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Soit un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.

13

**ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

### 13.1 Obligation de planter

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être paysagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités diverses, compatibles avec le caractère résidentiel, et des espaces publics ouverts.

Elle comprend le secteur :

- UBb1, non desservi par le réseau collectif d'assainissement soumis à un minimum de superficie de terrain de 1.500 m<sup>2</sup>.
- UBb2, non desservi par le réseau collectif d'assainissement soumis à un minimum de superficie de terrain de 600 m<sup>2</sup>.
- UBc correspondant au secteur de l'aérodrome.

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

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2 ci-après, notamment :

Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage.

Les activités industrielles de toute nature.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les ouvertures de carrières et extractions de matériaux.

Les terrains de camping et de caravanage et les garages collectifs de caravane.

L'habitat précaire, les maisons mobiles.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, de matériaux de démolition, de déchets (pneus usagers, chiffons, ordures, véhicules désaffectés).

Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs.

Les activités artisanales et de services, sauf celles visées à l'article UB2.

Les buttes de terre, si elles ont pour seul but de surélever le plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel, lorsque la pente maximum des mouvements de terre est supérieure à 15 %.

Le plancher bas du rez-de-chaussée sera à une hauteur maximum de 0,60 m du terrain naturel.

Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UB2.

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.1 sont admis sous condition :

#### Sous réserve de :

- Ne présenter aucun danger ni n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,
- Respecter les différentes réglementations en vigueur (installations classées, hygiène publique...),

#### Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, hôtelier, de services, ainsi que leur extension,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- L'aménagement, l'extension de bâtiments existants,
- La reconstruction de bâtiments sinistrés.
- L'extension ou la modification des activités et installations classées ou la création d'installations classées dont la présence est justifiée dans la zone
- les piscines

Les activités et les installations à usage d'équipements, de bureaux, commerces et services, ainsi que les installations soumises à déclaration, à condition que leur activité :

- ne porte pas atteinte à la salubrité ou la sécurité du milieu environnant
- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- et ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

#### Dispositions particulières applicables dans le secteur UBb :

Seules les installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome sont autorisées.

## 2.2 Il est rappelé que :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

### ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

## ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.

### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### Dispositions particulières dans le secteur UBb1 :

Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés à la nature des sols. L'évacuation des eaux usées non épurées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

#### Dispositions particulières dans le secteur UBb2 :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur. L'installation doit être conçue de manière à pouvoir être raccordée aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir. L'évacuation des eaux usées non épurées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

18

### 4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

#### **4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis**

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les immeubles collectifs, il est exigé une installation collective.

## ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

### 5.1 Dispositions particulières applicables dans le secteur UBb1 :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface minimale constructible est de 1 500 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Dispositions particulières applicables dans le secteur UBb2 :

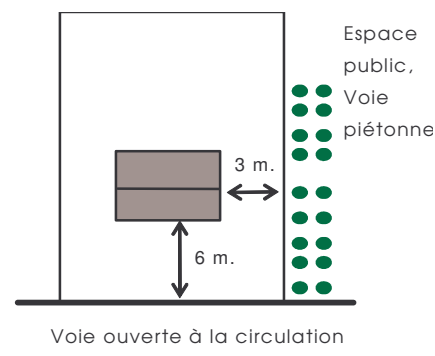
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface minimale constructible est de 600 m<sup>2</sup>.

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

### 6.1 Disposition générale

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 6 mètres,
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



### 6.2 Exceptions

Les dispositions prévues à l'article 6.1 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou les limite(s) séparative(s) aboutissant à une voie ou à une emprise publique.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité justifiée, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations, les extensions et la reconstructions des bâtiments existants,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble lorsque le parti architectural ou urbanistique le justifie.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

21

**ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Pour les bâtiments et les annexes accolées, la hauteur absolue ne doit pas excéder :

- 9 m.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, soit pour des raisons techniques.

Pour les annexes et dépendances non accolées, la hauteur absolue ne doit pas excéder :

- 7 m.

Dans le cas d'une extension, la hauteur maximale est celle du bâtiment existant.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif, la hauteur absolue ne doit pas excéder :

- 12 m.

**ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****11.1 Dispositions générales :**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Sous réserve de respecter le paragraphe ci-dessus, des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles, peuvent être autorisées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont néanmoins interdits.

Dans le cadre de réfection, de restauration ou d'extension, des adaptations architecturales peuvent être admises.

**11.1 Dispositions particulières :****Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

**Façades**

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traités avec soin.

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

**Toitures**

Les toitures à pentes sont la règle. La pente minimale doit être de 40° pour les bâtiments principaux. Le choix des matériaux doit être effectué selon la dominante locale.

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

**Percement**

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leur positionnement, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'inscrire dans le rythme de la rue.

**Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

**Couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

**11.3 Constructions annexes et vérandas****a – Aspect**

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abris de jardin, etc...) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

**b – Matériaux**

Certaines constructions peuvent être interdites si par leur forme, leur aspect et leurs matériaux, elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble de la zone.

C'est ainsi que sont interdits :

- L'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade,
- L'édification de murs de parpaings non enduits,
- L'emploi de matériaux de récupération s'ils restent visibles.

**11.4 Clôtures**

Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- Soit un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m enduit, ou en pierres jointoyées, surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé d'une haie vive.
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'une grille ou d'un grillage,
- une haie vive d'essence locale.

Le tout, si elle ne correspond pas aux clôtures voisines, ne peut dépasser 1,50 m de hauteur maximum.

## ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

### Habitations :

1 place de stationnement par logement dont la SHON est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

2 places de stationnement par logement dont la SHON est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

### Activités :

1 aire de stationnement au moins égale à 40 % de l'emprise au sol des bâtiments.

### Hôtels et restaurants :

Respectivement : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

### Équipements publics ou collectifs :

Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS****13.1 Obligation de planter**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6.

# ZONE UC

La zone UC est une zone dite « d'activités » réservée aux installations à caractère industriel, commercial, tertiaire ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des espaces publics ouverts.

Elle comprend :

- le secteur UCa, réservé aux activités artisanales, peu nuisantes.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC2 ci-après, notamment :

Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2.

Les bâtiments agricoles.

Les ouvertures de carrières.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et décharges d'ordures.

Les aires de stockage ou dépôts en façade de la RN 10.

Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

#### **Dispositions complémentaires dans le secteur UCa :**

Sont interdites les constructions et installations à usage industriel.

**ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 sont admis sous condition :**

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, tertiaire.

Les constructions d'équipements collectifs, d'entrepôt, de bureau, de services, strictement nécessaires aux activités précédentes.

Les lotissements à usage d'activités.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les aires de stationnement.

Les installations de sports et de loisirs annexées aux entreprises.

Les extensions de toutes les activités préexistantes (installations classées ou non pour l'environnement) à la condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage.

La confortation et l'amélioration des constructions, ainsi que la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par sinistre à condition de respecter le même volume et le même emplacement, sans changement d'affectation.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas, le logement doit être intégré ou accolé aux bâtiments à usage d'activités.

27

**2.2 Il est rappelé que :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

### ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

**ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.

**4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

**4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

29

**4.4 Électricité, gaz, téléphone**

Sauf impossibilité technique justifiée, les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

**ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

---

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

---

**6.1 Dispositions générales**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 7 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

**6.2 Dispositions particulières le long de la RN 10**

Les constructions doivent s'implanter à plus de 35 mètres de l'axe de la RN 10.

La bande de reculement ci-dessus définie ne peut supporter aucune occupation ou utilisation du sol autre que des espaces verts et des plantations.

A titre d'exception, et s'il n'y a manifestement aucune autre possibilité d'implantation, peuvent être autorisés les équipements techniques des services publics ou d'intérêt général (transformateur...) à la condition d'être intégrés dans l'espace libre par un traitement végétal fort, masquant au maximum l'installation.

---

**ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

30

Les constructions à usage d'activité doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 m de largeur. Ce recul est porté à 10 m par rapport aux limites séparatives entre la zone d'activités et une zone d'habitation.

Ce recul peut être supprimé notamment dans le cas de bâtiments accolés ou lorsque les mesures appropriées sont prises pour traiter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu).

Les autres bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative.

---

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

---

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

---

**ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Dispositions générales

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

### 10.2 Activités

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

### 10.3 Habitations

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage.

### 10.4 Annexes isolées

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 m au faîtage.

## ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

### 11.1 Constructions à usage d'activités

L'architecture et la silhouette de la construction doivent être animées de manière significative par des éléments, voire des décrochements ou des volumes saillant secondaires.

#### Couleurs :

Les tonalités sombres sont préconisées : gris ou teintes se rapprochant de la couleur du sol (brun) et de l'environnement végétal (vert). On doit éviter l'alternance de bandes colorées de teintes différentes pour homogénéiser les constructions.

#### Clôtures :

Si une clôture est nécessaire (en raison du mode de fonctionnement de l'installation ou de sa sécurité), elle doit se situer principalement au niveau de la façade principale et ne pas affecter le retrait sur la rue.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m, sauf impératif de sécurité.

Les types de clôtures autorisées sont :

- les grillages souples ou rigides (treillis soudés) tenus par des poteaux métalliques de section minimale, ou tripode ;
- les grillages de couleur verte ;
- les grillages doublés par des haies composées d'essences variées de feuillus.

#### Clôtures le long de la RN 10 :

Les clôtures doivent être constituées exclusivement de grillage sur poteaux métalliques fins, ou tripode, pour ménager une transparence maximale.

Les clôtures latérales peuvent être remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager, composition harmonieuse de plantations diverses.

## ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS**

Les essences champêtres ou florales sont vivement recommandées. Les feuillages persistants (thuyas, etc.) sont déconseillés.

Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale, les essences régionales sont à privilégier.

Tout projet ne privilégiant pas le végétal pour les clôtures et les marges de recul peut être refusé.

**Le long de la RN 10 :**

L'espace compris entre les constructions et la route nationale doit être engazonné et planté, exclusivement réservé à une vocation d'espaces verts.

Des arbres groupés ou bouquets d'essences champêtres soulignent l'orientation des parcelles en préservant une transparence.

**Le long de la voirie interne :**

La bande de reculement (par rapport à l'alignement) doit être réservée sur au moins 2 mètres de profondeur à la création d'espaces verts (engazonnement et arbres) selon les mêmes règles que celles définies ci-dessus pour la RN 10.

**Sur la parcelle :**

Tous les espaces libres hors stationnement doivent être traités en espaces verts. 33

Un arbre doit être planté pour 4 places de stationnement.

Des haies arbustives doivent être disposées régulièrement en limite séparative, entre plusieurs groupes de parcelles, marquant les décalages et des effets de palissades coulissantes.

Le principe souhaité pour l'ensemble du secteur d'activités est le traitement ouvert des espaces autour des architectures.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ZONE UCz

La zone UCz est une zone dite « d'activités » réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports correspondant à la ZAC ISOPARC.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UC z1 qui a pour objet de préserver les utilisations actuelles de ce secteur tout en permettant des transformations et des évolutions afin de favoriser l'implantation de services et d'activités bénéfiques au parc d'activité.

Les bâtiments par leur traitement architectural et leurs abords, devront participer au maintien d'une ambiance de hameaux.

- Le secteur UC z2 qui est réservée à l'accueil d'activités économiques, en priorité à vocation industrielle et logistique.

Les bâtiments, par leur traitement architectural et leurs abords, devront participer à l'image qualitative du parc.

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

#### ARTICLE 1 UCZ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

34

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UCz ci-après, notamment le stationnement isolé ou groupé de caravanes et d'habitations mobiles.

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

### 2.1 sont admis :

#### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC z :

- Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités hôtelières et de restauration,
- Les équipements collectifs,
- Les zones techniques et constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux et au génie urbain du secteur,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des dispositions figurant ci-dessous.

#### Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UC z1 :

Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités de services et de bureaux,

#### Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UC z2 :

- Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux,
- les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités commerciales,
- les entrepôts.

### 2.2 sont admis sous conditions :

35

#### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC z :

- Les logements de maintenance et de gardiennage, nécessaires aux activités installées dans le secteur et indissociables du fonctionnement de l'activité, dans la limite d'un logement par établissement et à condition d'être compatibles avec l'architecture du bâtiment principal ou bien de s'insérer dans la typologie des bâtiments existants. Ils devront prendre en compte la législation « lutte contre le bruit ».
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits quel qu'en soit l'usage, nonobstant les dispositions des articles 5 à 15 du présent règlement.
- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes avant l'approbation du présent document,
- Les installations et travaux divers, s'agissant uniquement de la réalisation d'aires de stationnement ou de jeux,
- Les exhaussement et affouillement du sol, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagement et constructions autorisées et sont cohérents avec les altitudes des espaces publics réalisés,

#### Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UC z1 :

Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement, uniquement soumises à déclaration, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec l'environnement

**Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UC z2 :**

Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement, à l'exception :

- Des installations SEVESO seuil haut et seuil bas, visées à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs présentes dans certaines catégories soumises à autorisation,
- Des installations relevant des rubriques suivantes de la nomenclature des Installations classées pour la protection de l'environnement :
  - 332 : ordures ménagères et résidus urbains,
  - 1160 : amiante,
  - 2510 : carrières,
  - 2680 : organismes génétiquement modifiés,
  - 2681 : micro-organismes naturels pathogènes,
  - 2730 : traitement des cadavres, des déchets ou des sous-produits d'origine animale,
  - 2731 : chairs, cadavres, débris ou issus d'origine animale.
- En outre les installations classées pour la protection de l'environnement ne devront pas entraîner pour leur voisinage de nuisances supérieures aux normes en vigueur, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- Aucune réfrigération en circuit ouvert n'est autorisée, quelque soit le type d'établissement.

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

### ARTICLE 3 UCz : ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Les accès

Les accès directs des véhicules aux parcelles sont interdits depuis les voies bordées au document graphique du graphisme "desserte limitée".

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles construites avant l'approbation du présent document.

Pour des raisons de sécurité et d'organisation de l'espace public et en particulier dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies, le nombre et l'emplacement des accès sont définis dans le cadre de la demande de permis de construire.

#### 3.2. Voirie

Toutes les constructions et aménagements sont desservis par des voies dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de :

- sécurité,
- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

##### 3.2.1. Voiries existantes

Des continuités de voirie sont à assurer. Les emprises et les caractéristiques de ces voies peuvent être modifiées à condition de respecter les dessertes existantes. Elles figurent en "continuité de voirie à assurer" au document graphique.

### 3.2.2. Voiries nouvelles

La création de voies nouvelles devra assurer la possibilité de liaisons avec les opérations voisines, existantes ou futures.

Les voies nouvelles nécessaires au fonctionnement de la zone figurent en emprises "à créer" au document graphique. Elles peuvent être complétées par d'autres voies n'apparaissant pas au document graphique.

Pour les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, leurs caractéristiques doivent permettre d'assurer en toute sécurité les différentes fonctions de viabilité et doivent répondre aux conditions suivantes :

- pour les voies à sens unique, avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 mètres,
- pour les voies à double sens, avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5,50 mètres. Cette largeur minimale est de 6 mètres pour l'axe de liaison A10 / RN 10.

Toute voie d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules. Cet aménagement doit être conçu de façon à consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple.

38

L'emprise de l'axe de liaison A10 / RN 10 aura une emprise minimale de 20 mètres.

L'emprise des voies créées pour la desserte des secteurs d'activités aura une emprise minimale de 10 mètres.

Ces emprises seront traitées avec soin.

#### **Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UC z2 :**

L'emprise de l'axe de composition est/ouest aura une emprise minimale de 25 mètres.

**ARTICLE 4 UCz: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est rappelé, en annexe technique, les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

**4.1. Alimentation en eau potable**

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Pour les installations industrielles, les constructeurs devront indiquer leurs prévisions de consommation et recueillir l'avis des services techniques compétents.

**4.2. Alimentation en eau à usage industriel**

Les constructeurs devront fournir la justification du volume de consommation en eau et leur mode d'alimentation qui ne devra en aucun cas porter préjudice à l'environnement, à l'alimentation et aux réseaux publics.

**4.3. Assainissement****4.3.1. Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Pour les installations qui ne peuvent pas être desservies en réseau gravitaire, la mise en place d'un poste de relèvement est à la charge du pétitionnaire.

39

**4.3.2. Eaux résiduaires industrielles**

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées conformément à la réglementation en vigueur. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, la construction ne sera pas autorisée.

Pour les installations qui ne peuvent être desservies en réseau gravitaire, la mise en place d'un poste de relèvement est à la charge du pétitionnaire.

### 4.3.3. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant lié à des installations et aménagements spécifiques, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, tant en quantité qu'en qualité, sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de ruissellement (en particulier issues des parkings, installations industrielles ou artisanales...) risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents,...) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

### 4.4. Déchets

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir les déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur.

Dans ce dernier cas, la zone de stockage doit être adaptée au stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables.

#### Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UC z2 :

La zone de stockage doit être masquée dans le cadre du projet de paysagement de la parcelle.

40

### 4.5. Electricité et télécommunications

Tous les câbles de distribution des réseaux nouveaux sont enterrés. L'implantation d'antennes est interdite sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

Les coffrets de distribution et les transformateurs sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

### 4.6. Traitement des effluents industriels des fumées

Le traitement des fumées, odeurs, ou autre évacuation gazeuse est obligatoire.

## ARTICLE UCz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

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

### 6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et emprises publiques quelque soit leur statut, ouvertes ou non à la circulation publique.

### 6.2. Règle

Les constructions, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sont implantées selon les conditions suivantes :

#### **6.2.1. Dispositions particulières applicables dans le secteur UC z1 :**

Par rapport aux espaces publics majeurs à créer mentionnés au document graphique, les constructions autorisées sont implantées en recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions autorisées sont implantées à l'alignement ou en recul libre.

#### **6.2.2 Dispositions particulières applicables dans le secteur UC z2 :**

Par rapport à la RN 10, les constructions autorisées sont implantées en recul minimum de 80 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions autorisées sont implantées en recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement.

41

### 6.3. Dispositions particulières

Les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sont implantés à l'alignement ou en recul libre.

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

### 7.1. Règle

Les constructions sont implantées en retrait minimum de 5 mètres, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

### 7.2. Dispositions particulières

Les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sont implantés à l'alignement ou en recul libre.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur UC z1 :**

Dans le cas de l'extension limitée de bâtiments existants avant l'approbation du présent document, les constructions peuvent s'implanter selon les mêmes règles que les bâtiments qu'elles prolongent.

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

### 8.1. Règle

Les constructions sont édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres.

### 8.2. Dispositions particulières

Pour les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, la distance est libre.

## ARTICLE 9 UCz- EMPRISE AU SOL

### 9.1. Champ d'application

Pour l'application de cet article, est considérée comme l'emprise au sol, la surface occupée par les constructions sur le terrain (parcelles ou ensemble de parcelles intéressées par le projet). Entrent dans le calcul, toutes les constructions principales et annexes dont une partie dépasse de plus de 60 cm le sol naturel. L'emprise au sol des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limitée (pylônes EDF, transformateurs, château d'eau, ...).

### 9.2. Règle

L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie de la parcelle support du projet.

## ARTICLE 10 UCz- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Champ d'application

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. En cas de pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut du terrain, au droit de la construction projetée.

La hauteur exprimée est une hauteur hors tout. En dehors du volume défini par cette hauteur, n'est autorisée que l'édification d'éléments techniques absolument nécessaires (cheminées, antennes, locaux techniques, éléments de protection...) et d'emprises limitées. Ces éléments font l'objet d'une composition cohérente avec le bâtiment sur lequel ils sont implantés.

### 10.2. Règle

#### Dispositions particulières applicables dans le secteur UC z1 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m.

#### Dispositions particulières applicables dans le secteur UC z2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m.

## ARTICLE 11 UCz : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction et d'aménagement doit présenter un volume et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans le parti général de la ZAC, et respecter les caractéristiques des hameaux existants.

Il doit tenir compte des projets mitoyens afin d'assurer une cohérence et une harmonie tant dans les implantations, la volumétrie, la modénature des bâtiments que dans le traitement des espaces libres.

### 11.1. La forme

La volumétrie globale de la construction doit s'intégrer dans la topographie générale de la parcelle. En conséquent, le projet de nivellement tient compte de la pente générale du terrain, de la cote de voirie finie et propose un aménagement cohérent des différentes plate-formes d'implantation des bâtiments. Les dispositifs spécifiques tels que les quais de déchargement, les rampes... sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la topographie du terrain ou bien, si la parcelle est suffisamment grande pour reconfigurer son relief, sans qu'il n'y ait d'impact perceptible sur le nivellement général du secteur ou du parc d'activité.

La volumétrie des bâtiments doit être simple, l'architecture en harmonie avec la fonction abritée. L'ensemble des façades fait l'objet d'un traitement architectural soigné. Les murs pignons, s'ils existent, seront traités comme des façades à part entière. Des redents, des retraits ou saillies, sont l'occasion de rehausser un aspect du programme : entrée, ouverture,..., et restent en rapport avec l'échelle de la construction.

L'unité d'architecture, de trame et de percements sera particulièrement étudiée lorsque sera projetée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne devra en aucun cas nuire à l'aspect global de la construction.

Les logements de maintenance et de gardiennage, les annexes autorisées, s'harmonisent avec l'ensemble du corps principal de la construction, s'inscrivent dans la conception globale du projet et sont traités dans des matériaux d'aspect identique.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur UC z1 :**

- Les toitures présentent des pentes affirmées comprises entre 40° et 50° ou bien sont traitées en toiture-terrasse.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants, une attention particulière est portée à la typologie de ces constructions sans qu'une architecture contemporaine soit contradictoire.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur UC z2 :**

Les toitures présentent des pentes affirmées supérieure à 30° ou bien sont traitées en toiture-terrasse. En cas de faible pente, des acrotères sur l'ensemble du bâtiment dissimulent cette pente.

## 11.2. L'aspect des matériaux et les couleurs

### Dispositions particulières applicables dans le secteur UC z1 :

- L'aspect des matériaux et leurs coloris sont choisis en respectant la volumétrie du bâtiment, l'harmonie générale du projet et les constructions existantes dans les hameaux.
- Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une "image contemporaine" et en particulier :
  - au béton, banché, poli, grésé, lasuré...
  - à l'acier en bardage, cassette, métal déployé,
  - et complémentirement au verre, au bois, aux matériaux de synthèse,...
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Le bâtiment sera pour 80 % de sa surface de façades d'une seule couleur.
- Les coloris pour les 20 % restants peuvent être variés à condition d'être en harmonie les uns par rapport aux autres.
- Une attention particulière est portée aux bâtiments existants lors de leurs extensions ou de leur transformation afin de mettre en valeur la typologie d'origine.

### Dispositions particulières applicables dans le secteur UC z2 :

- L'aspect des matériaux et leurs coloris sont choisis en respectant la volumétrie du bâtiment et l'harmonie générale du projet.
- Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une "image industrielle" et en particulier :
  - au béton, banché, poli, grésé, lasuré...
  - à l'acier en bardage, cassette, métal déployé,
  - et complémentirement au verre, au bois, aux matériaux de synthèse,...
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Le choix des coloris pour les éléments peints se fera pour 80% de leur surface parmi une seule teinte.
- Les coloris pour les 20 % restant peuvent être variés à condition d'être en harmonie les uns par rapport aux autres.

## 11.3. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont édifiées, elles doivent présenter toutes les mêmes caractéristiques :

- panneaux semi-rigides en treillis soudés,
- coloris RAL 6029 (vert),
- hauteur de 2,00 m.

Les portails seront d'une hauteur hors tout de 2,00 m et réalisés en barreaudage métallique, coloris RAL 6029.

## 11.4. Les enseignes

Leur mise en œuvre devra être conforme avec la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 12 UCz: STATIONNEMENT

### 12.1. Règle

Les aires de stationnement, ainsi que les aires de manoeuvre pour y accéder, sont réalisées en-dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

### 12.2. Normes

Selon la nature et l'affectation des constructions, le nombre (arrondi à l'entier supérieur) de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

#### Dispositions particulières applicables dans le secteur UC z1 :

- a) Pour les logements de maintenance et de gardiennage, deux places de stationnement par logement.
- b) Pour les activités de services et de bureaux, une place par 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- c) Pour les hôtels, 1 place pour 1 chambre ; pour les restaurants, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Pour les hôtels - restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

Dans tous les cas, les dispositions, applicables aux différentes fonctions de la construction sont cumulatives, hormis pour l'alinéa c).

45

#### Dispositions particulières applicables dans le secteur UC z2 :

- a) Pour les logements de maintenance et de gardiennage, deux places de stationnement par logement.
- b) Pour les activités de services et de bureaux, une place par 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- c) Pour les activités industrielles et artisanales, une place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON d'atelier ou 200 m<sup>2</sup> de SHON de locaux de stockage.  
Au-delà de 10 000 m<sup>2</sup> de SHON, une place pour 200 m<sup>2</sup> d'atelier.
- d) Pour les activités commerciales, une place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, sous réserve des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- e) Pour les hôtels, 1 place pour 1 chambre ; pour les restaurants, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

Dans tous les cas, les dispositions, applicables aux différentes fonctions de la construction sont cumulatives, hormis pour l'alinéa e).

**Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UCz :**

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires, dont les dimensions sont adaptées à l'activité, sont à prévoir.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de "poids lourds" sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouvertures des "poids lourds" : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrée à l'entreprise, etc...

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il sera aménagé une aire de parcage à l'intérieur de la parcelle, adaptée aux besoins de l'entreprise observés à l'instruction du permis de construire et, en tous cas, d'au moins deux emplacements.

**ARTICLE 13 UCz ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les éléments de paysage à préserver ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme sont repérés au document graphique. Ils doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente. En particulier, des coupes limitées sont autorisées dans le cadre de la viabilisation de l'opération et pour assurer des accès aux parcelles.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées sont obligatoirement aménagées en espaces paysagers. Quand elles sont libres, les marges latérales doivent être plantées de végétaux à haute tige composant des espaces arborés entre les différents bâtiments.

Les plantations sont choisies parmi les essences locales, ou reprennent la palette des essences utilisées pour les espaces publics.

Les éventuels végétaux plantés par l'aménageur sont conservés. Les éventuelles haies en bordure des voies peuvent être interrompues pour assurer l'accessibilité à la parcelle.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre tige, force 10/12 minimum, pour 3 places de stationnement.

Le stockage extérieur des bennes doit être paysager et s'intégrer au traitement des espaces libres. Il est toujours disposé à l'arrière des bâtiments afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Pour les parcelles aspectant la voie de liaison A10 / RN 10 : la surface délimitée par la limite de parcelle sur voie et l'alignement observé par le bâtiment est aménagée uniquement en espaces paysagers et en voirie d'accès. Tous les autres usages sont interdits en particulier stationnement de véhicules, stockage,...

Pour les parcelles aspectant les autres voies : la surface délimitée par la limite de parcelle sur voie et l'alignement observé par le bâtiment est occupée par au plus 50% d'aires de stationnement. La surface restante est aménagée uniquement en espaces paysagers et en voirie d'accès. Tous les autres usages sont interdits en particulier toute forme de stockage.

Pour la surface comprise entre la limite séparative et la ligne d'implantation définie par le bâtiment, sur toute la longueur de la parcelle, sont autorisés :

- les voiries d'accès,
- le stationnement des véhicules,
- le stockage de produits finis destinés à la vente et nécessitant une exposition au public.

Pour la surface comprise entre le fond de la parcelle et le bâtiment, sont autorisés :

- les voiries d'accès,
- le stationnement des véhicules,
- le stockage de produits finis destinés à la vente et nécessitant une exposition au public,
- les stockages divers à condition que l'aménagement paysager limite les vues depuis l'espace public.

47

#### **Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UC z1 :**

- Les clôtures sur l'ensemble des limites de la parcelle ne sont pas systématiquement doublées de végétaux. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes ; dans ce cas, les clôtures sont composées de haies vives pouvant être doublées par un grillage.

**Dispositions complémentaires applicables au secteur UC z2 :**

- Dans les espaces paysagers à aménager figurant au plan de zonage, des équipements publics d'infrastructure sont cependant autorisés pour satisfaire des exigences en termes de desserte, de sécurité et de viabilisation.
- L'espace paysager à aménager le long de la RN 10 doit être engazonné et planté de façon aléatoire d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées, selon une densité de 1 arbre tige par 100 m<sup>2</sup>.
- Les autres espaces paysagers à aménager figurant au plan de zonage doivent être plantés de façon aléatoire d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées, selon une densité de 1 arbre tige par 15 m<sup>2</sup>.
- Les espaces boisés classés à créer figurant au plan de zonage doivent être plantés de façon aléatoire d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées, selon une densité de 1 arbre tige par 10 m<sup>2</sup>.
- Le long de la voie de liaison A 10 / RN 10 et des voies internes, la bande de reculement par rapport à l'alignement doit être réservée sur au moins deux mètres de profondeur à la création d'espaces verts.
- Les clôtures sur l'ensemble des limites de la parcelle ne sont pas systématiquement doublées de végétaux.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 UCZ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il est fixé un coefficient d'occupation du sol de 1.

# COMMUNE DE SORIGNY

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 49

ZONE 1AUa

ZONE 1AUc

ZONE 1AUh

ZONE 1AUS

ZONE 2AU

## ZONE 1AUa

La zone 1AUa représente l'aire d'extension directe du centre bourg. La vocation de cette zone est de permettre une mixité de fonction comprenant habitat, équipements, activités commerciales, artisanales et tertiaires.

Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D.
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement : ZAC, lotissement.

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

#### ARTICLE 1AUa 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa 2 ci-après, notamment :

Les bâtiments agricoles.

Les activités industrielles de toute nature.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les ouvertures de carrières.

Les terrains de camping et de caravanage.

L'habitat précaire, les maisons mobiles.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets (pneus usagers, chiffons, ordures, véhicules désaffectés).

Les buttes de terre, si elles ont pour seul but de surélever le plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

## ARTICLE 1AUa 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations, à condition :

- Que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- Qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- Que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

### 2.1 sont admis sous condition :

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Sous réserve de :

- Ne présenter aucun danger ni n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,
- Respecter les différentes réglementations en vigueur (installations classées, hygiène publique...),

51

Sont également admis

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, hôtelier, de services, ainsi que leur extension,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- L'aménagement, l'extension de bâtiments existants,
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la même implantation et le même volume.
- Les piscines

### 2.2 Il est rappelé que :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

### ARTICLE 1AUa 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination et permettent la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, au ramassage des ordures ménagères.

### ARTICLE 1AUa 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

#### 4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les immeubles collectifs, il est exigé une installation collective.

**ARTICLE 1AUa 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

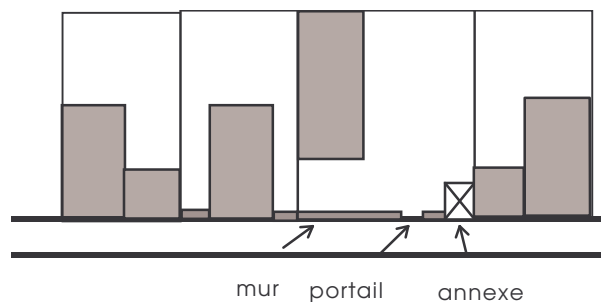
**ARTICLE 1AUa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 Disposition générale**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

**6.2 Exceptions**

L'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE 1AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction en limite(s) séparative(s) aboutissant à une voie ou à une emprise publique est obligatoire sur au moins une limite.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3 mètres.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité justifiée, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations, les extensions et les reconstructions des bâtiments existants,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble lorsque le parti architectural ou urbanistique le justifie.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ARTICLE 1AUa 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

54

## ARTICLE 1AUa 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Dispositions générales :

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Pour les bâtiments et les annexes accolées, la hauteur ne doit pas excéder :

- 12 m.

Pour les annexes et dépendances non accolées, la hauteur ne doit pas excéder :

- 7 m.

### 10.2 Exceptions :

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

**ARTICLE 1AUa 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****11.1 Dispositions générales :**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

A cet effet, sont interdits les éléments d'architecture étrangers à la région.

Les constructions anciennes doivent autant que possible être mises en valeur.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent autant que possible être conservés. S'ils sont restaurés, leur caractère d'origine doit être préservé.

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone, les modifications de façades et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble.

**11.2 Dispositions générales :****Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

**Façades**

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traités avec soin.

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

**Toitures**

Les toitures à pentes sont la règle. La pente minimale doit être de 40° pour les bâtiments principaux. Le choix des matériaux doit présenter une qualité d'aspect suffisant (ardoise naturelle, petite tuile plate, tuile à emboîtement brunie dans la masse...).

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

**Percement**

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leur positionnement, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'inscrire dans le rythme de la rue.

**Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

**Couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

**11.3 Constructions annexes et vérandas****a – Aspect**

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abris de jardin, etc....) et les vérandas doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

**b – Matériaux**

Certaines constructions peuvent être interdites si par leur forme, leur aspect et leurs matériaux, elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble de la zone.

C'est ainsi que sont interdits :

- L'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade,
- L'édification de murs de parpaings non enduits,
- L'emploi de matériaux de récupération s'ils restent visibles.

**c – Toitures**

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

## 11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La constitution des murs de clôture doit être la plus proche de celles des murs existants traditionnels. Elle peut être réalisée en moellons ou en maçonnerie recouverte d'enduit se rapprochant de la teinte des enduits traditionnels.

Elles sont constituées :

**a - sur rue et en limite des espaces publics**, afin de maintenir la continuité visuelle :

- Soit par un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur comprise en 0,60 m et 1,20 m, surmonté d'une grille,
- Soit par un mur plein enduit ou en pierres jointoyées.

Le tout ne doit pas excéder 1,80 m par rapport au niveau de la voie publique.

**b - en limites séparatives par :**

- Soit un mur plein enduit ou en pierres jointoyées
- Soit par un muret enduit ou en pierres jointoyées, droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise en 0,60 m et 1,20 m, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Soit un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.

## ARTICLE 1AUa 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 1AUa 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

58

## ARTICLE 1AUa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ZONE 1AUc

La zone 1AUc représente l'aire d'extension directe de la zone d'activités des Granges Barbier et de la ZAC ISOPARC pour la création du centre routier. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement : ZAC, lotissement.

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

#### ARTICLE 1AUC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, ainsi que :

59

- L'ouverture de carrières
- Les terrains de camping et de caravanage
- L'habitat précaire
- Tout projet ne s'intégrant pas à la zone considérée.

##### 1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

## ARTICLE 1AUC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1 sont admis sous condition :

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, agricole, para-agricole, forestière, à condition :

- Que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- Qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- Que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des divers équipements autorisés.

Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs, d'entrepôts, de bureau, de services, nécessaires aux activités admises dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles -s ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

### 2.2 Il est rappelé que :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

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

### ARTICLE 1AUC 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

#### **Dispositions complémentaires en application de la Loi Barnier :**

Tout accès individuel sur la RN 10 est interdit.

La desserte doit s'effectuer exclusivement à partir des voies existantes desservant la zone.

#### 3.2 Voirie

Le profil en travers des voies principales doit, outre la chaussée, réserver de façon bilatérale des emprises pour le cheminement piétons et deux-roues (avec un minimum de 2 mètres) ainsi que pour les espaces verts et les plantations (avec un minimum de 2 mètres).

Le profil en travers des autres voies internes doit comporter au minimum un cheminement piéton et une emprise espaces verts avec plantations.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

61

### ARTICLE 1AUC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

#### 4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### ARTICLE 1AUC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE 1AUC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à plus de 35 mètres de l'axe de la RN 10.

La bande de reculement ci-dessus définie ne peut supporter aucune occupation ou utilisation du sol autre que des espaces verts, du stationnement, aux conditions définies à l'article 13 de la présente zone, et des plantations.

A titre d'exceptions, et s'il n'y a manifestement aucune autre possibilité d'implantation, peuvent être autorisées les équipements techniques des services publics ou d'intérêt général (transformateur...) à la condition d'être intégrés dans l'espace libre par un traitement végétal fort, masquant au maximum l'installation.

Sur la voie interne, le recul minimal est fixé à 7 mètres de l'alignement.

---

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

---

**7.1 Dispositions générales**

Les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m ou en limite si les mesures indispensables sont prises pour la propagation des incendies (e. : mur coupe-feu).

**7.2 Dispositions particulières**

Les autres bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative.

---

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

---

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

---

**ARTICLE 1AUC 9 EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise maximale est fixée à 60%

---

**ARTICLE 1AUC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1 Dispositions générales :**

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

**10.2 Hauteur absolue :**

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m pour les bâtiments d'activités (y compris mâts publicitaires),
- 9 m pour les bâtiments d'habitations
- 7 m pour les annexes isolées.

Exceptionnellement, ce maximum peut être dépassé pour des raisons techniques architecturales dûment justifiées.

**ARTICLE 1AUC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****11.1 Dispositions générales :**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Sous réserve de respecter le paragraphe ci-dessus, des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles, peuvent être autorisées.

**11.2 Bâtiments d'activités :**

Le volume des bâtiments ne doit pas être traité en grande masse sous forme d'un volume primaire unique (exemple parallélépipède rectangle).

L'architecture et la silhouette de la construction doivent être animées de manière significative par des éléments architectoniques, voire des décrochements ou des volumes saillants secondaires.

Ainsi, plusieurs échelles doivent être discernables dans l'ensemble construit :

- une échelle de bâti mettant en scène les éléments constructifs : poutres, tenseurs, franchissements, poteaux ;
- une échelle architecturale donnant le caractère du traitement du projet : détails constructifs magnifiés, enveloppe et peau des façades, forme de la couverture, ... ;
- une échelle « humaine » à portée de main qui permet à l'homme de trouver ses repères face à des bâtiments de grande ampleur : menuiseries extérieures, protections, garde-corps, etc.

C'est la bonne orchestration de ces trois échelles qui fera la qualité du projet.

**a - Volumes et terrassements**

Les sous-sols sont interdits. La hauteur maximale du plancher du rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,60 mètre par rapport au terrain naturel au droit de la façade.

**b - Toitures**

Elles doivent être :

- Soit en terrasse ;
- Soit à très faible pente, cachée par un acrotère ou un bandeau.

### **c - matériaux**

Les façades avant, arrière et latérales doivent être traitées avec le même soin et avec la même unité de couleurs et de matériaux.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

L'emploi de bardage métallique en aluminium prélaqué est préconisé.

Les constructions doivent opter pour une intégration douce dans l'environnement bâti et paysager :

- Matériaux non brillants ou ne réfléchissant pas la lumière ;
- Tous les matériaux apparents autres que naturels doivent être enduits.

En cas d'extension d'une construction, les matériaux et couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la partie existante. On recommande le réemploi des mêmes matériaux lorsque ceux-ci sont de qualité.

### **d - couleurs**

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les tonalités sombres sont préconisées : gris ou teintes se rapprochant de la couleur du sol (brun) et de l'environnement végétal (vert). On doit éviter l'alternance de bandes colorées de teintes différentes pour homogénéiser les constructions.

### **e - Clôtures**

Sur la RN 10 :

Les clôtures doivent être constituées exclusivement de grillage sur poteaux métalliques fins, ou tripodes, pour ménager une transparence maximale.

Les clôtures latérales peuvent être remplacées par des haies vives ou un aménagement paysager, composition harmonieuse de plantations diverses.

Pour les parcelles ne donnant pas sur la RN 10 :

Si une clôture est nécessaire (en raison du mode de fonctionnement de l'installation ou de sa sécurité), elle doit se situer principalement au niveau de la façade principale et ne pas affecter le retrait sur la rue.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m, sauf impératif de sécurité.

Les types de clôtures autorisées sont :

- Les grillages souples ou rigides (treillis soudés) tenus par des poteaux métalliques de section minimale, ou tripode ;
- Les grillages de couleur verte ;
- Les grillages doublés par des haies composées d'essences variées de feuillus.

### 11.3 Constructions nouvelles à usage d'habitation :

#### a - Volumes et terrassements

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel.

La hauteur maximale du plancher du rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,60 m par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Les sous-sols sont interdits.

#### b - façades

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

La teinte des enduits ou peintures doit correspondre à celle des enduits traditionnels locaux.

La couleur blanche est interdite.

Soubassements et façades doivent être traitées d'une seule façon.

Les enduits à relief accusé sont interdits.

#### c - Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50°.

Les toitures à deux pentes sont la règle. Les pentes opposées doivent avoir une inclinaison équivalente.

Le matériau de toiture doit être l'ardoise ou tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur.

Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes et proportions du bâti traditionnel.

66

### 11.4 Annexes et dépendances :

#### a - façades

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

#### b - Toitures

La pente minimale est fixée à 30°. La toiture doit comporter deux pentes.

Cependant un toit à une pente peut être autorisé lorsque la largeur du bâtiment à édifier est inférieure à 5 mètres, sous réserve qu'il soit accolé à un bâtiment existant.

La pente et le matériau doivent être en harmonie avec la construction principale.

## ARTICLE 1AUC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE 1AUC 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS****13.1 Dispositions générales**

Les arbres et plantations existants doivent être préservés au maximum. Les essences champêtres ou florales sont vivement recommandées. Les feuillages persistants (thuyas...) sont déconseillés.

Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale, les essences régionales sont à privilégier.

Tout projet ne privilégiant pas le végétal pour les clôtures et les marges de recul peut être refusé.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

**13.2 Le long de la RN 10**

L'espace compris entre les constructions et la RN 10 doit être engazonné et planté abondamment, exclusivement réservé à une vocation d'espaces verts.

Des arbres groupés en bouquets d'essences champêtres soulignent l'orientation des parcelles en préservant une transparence.

**13.3 Le long de la voirie interne**

La bande de reculement par rapport à l'alignement doit être réservée sur au moins 2 mètres de profondeur à la création d'espaces verts (engazonnement et arbres) selon les mêmes règles que celles définies ci-dessus pour la RN 10.

67

**13.4 Sur la parcelle**

Tous les espaces libres hors stationnement doivent être traités en espaces verts.

Un arbre doit être planté pour 4 places de stationnement.

Des haies arbustives doivent être disposées régulièrement en limite séparative, entre plusieurs groupes de parcelles, marquant les décalages et des effets de palissade coulissantes.

Le principe souhaité pour l'ensemble du secteur d'activités est le traitement ouvert des espaces autour des architectures.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ZONE 1AUh

La zone 1AUh représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation **à vocation principale d'habitat** à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D.
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement : ZAC, lotissement.

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

#### ARTICLE 1AUh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUh 2.

##### 1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

69

#### ARTICLE 1AUh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 sont admis sous condition :

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, phasables en une ou plusieurs tranches le cas échéant, et à condition :

- Que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- Qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- Que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Les activités d'enseignement, sportives et de loisirs, culturelles, artisanales, commerciales et de services, de sécurité et de santé publique, à condition :

- Qu'elles soient liées aux opérations d'habitat
- Que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des divers équipements autorisés.

L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que la surface au sol de l'extension n'excède pas 30 % de la surface au sol originelle.

La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les piscines.

## 2.2 Il est rappelé que :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

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

### ARTICLE 1AUh 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination et permettent la sécurité des usagers, de la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

#### 3.2 Voirie

Les axes structurants d'intention figurés au plan de zonage doivent avoir une emprise minimale de 15 mètres.

### ARTICLE 1AUh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

#### 4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les immeubles collectifs, il est exigé une installation collective.

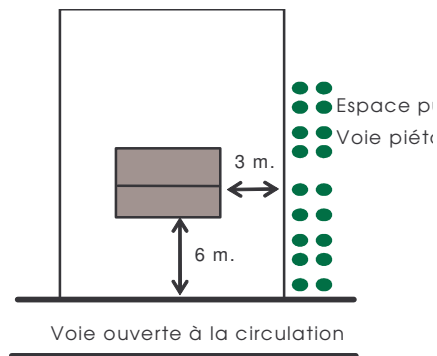
**ARTICLE 1AUh 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 Disposition générale**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 6 mètres,
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.

**6.2 Exceptions**

Les dispositions prévues à l'article 6.1 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

## ARTICLE 1AUh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

### 7.2 Dispositions particulières

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUh 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Dispositions générales :

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

### 10.2 Hauteur absolue :

Pour les bâtiments et les annexes accolées, la hauteur absolue ne doit pas excéder :

- 9 m.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, soit pour des raisons techniques.

Pour les annexes et dépendances non accolées, la hauteur absolue ne doit pas excéder :

- 7 m.

Dans le cas d'une extension, la hauteur maximale est celle du bâtiment existant.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif, la hauteur absolue ne doit pas excéder :

- 12 m.

**ARTICLE 1AUh 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****11.1 Dispositions générales :**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Sous réserve de respecter le paragraphe ci-dessus, des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles, peuvent être autorisées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont néanmoins interdits.

Dans le cadre de réfection, de restauration ou d'extension, des adaptations architecturales peuvent être admises.

**11.2 Dispositions particulières :****Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

**Façades**

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traités avec soin.

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

**Toitures**

Les toitures à pentes sont la règle. La pente minimale doit être de 40° pour les bâtiments principaux. Le choix des matériaux doit présenter une qualité d'aspect suffisant (ardoise naturelle, petite tuile plate, tuile à emboîtement brunie dans la masse...).

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

**Percement**

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leur positionnement, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'inscrire dans le rythme de la rue.

**Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

**Couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

**11.3 Constructions annexes et vérandas**

Les vérandas doivent être implantées en façade arrière ou en pignon du bâtiment. Elles peuvent être implantées sur une autre façade à la condition de ne concerner qu'une seule ouverture (porte d'entrée par exemple).

**a – Aspect**

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abris de jardin, etc....) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

75

**b – Matériaux**

Certaines constructions peuvent être interdites si par leur forme, leur aspect et leurs matériaux, elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble de la zone.

C'est ainsi que sont interdits :

- L'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade,
- L'édification de murs de parpaings non enduits,
- L'emploi de matériaux de récupération s'ils restent visibles.

**c – Toitures**

Un toit à un seul pan pourra être autorisé pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

**11.4 Clôtures**

Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- Soit un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m enduit, ou en pierres jointoyées, surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé d'une haie vive.
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'une grille ou d'un grillage,
- Une haie vive d'essence locale.

Le tout, si elle ne correspond pas aux clôtures voisines, ne peut dépasser 1,50 m de hauteur maximum.

## ARTICLE 1AUh 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

### Habitations :

1 place de stationnement par logement dont la SHON est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

2 places de stationnement par logement dont la SHON est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

### Activités :

1 aire de stationnement au moins égale à 40 % de l'emprise au sol des bâtiments.

### Hôtels et restaurants :

Respectivement : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

### Équipements publics ou collectifs :

Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE 1AUh 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

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

78

**ARTICLE 1AUh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

# ZONE 1AUs

La zone 1AUs représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à destination d'équipements scolaires, de sports et de loisirs à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D.
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement : ZAC, lotissement.

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

### ARTICLE 1AUs 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUs 2.

#### 1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

79

### ARTICLE 1AUs 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 sont admis sous condition :

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations d'équipements collectifs sportifs, culturels et de loisirs, à condition :

- Que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- Qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- Que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des divers équipements autorisés.

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

## 2.2 Il est rappelé que :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

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

80

### ARTICLE 1AUs 3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination et permettent la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

### ARTICLE 1AUs 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations sur domaine public et privé devront être enfouis notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### 4.5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

## ARTICLE 1AUs 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

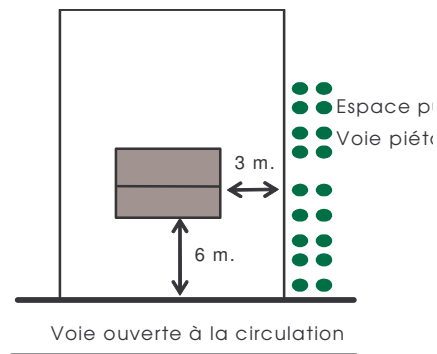
Non réglementé.

## ARTICLE 1AUs 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Disposition générale

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 6 mètres,
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



## 6.2 Exceptions

Les dispositions prévues à l'article 6.1 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

## ARTICLE 1AUs 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m.

### 7.2 Dispositions particulières

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

---

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUs 9 EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUs 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Dispositions générales :

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

### 10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, soit pour des raisons techniques.

## ARTICLE 1AUs 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1 Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Sous réserve de respecter le paragraphe ci-dessus, des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles, peuvent être autorisées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont néanmoins interdits.

Dans le cadre de réfection, de restauration ou d'extension, des adaptations architecturales peuvent être admises.

## 11.2 Dispositions particulières :

### **a - Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### **b - Toitures**

#### Pentes :

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

#### Couverture :

La couverture des constructions à usage d'habitation ou de gardiennage admise dans la zone doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

#### Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades. 84

### **c - Façades**

#### Aspect :

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

#### Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

**d - Clôtures**

Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale
- un talus planté d'essences locales.

**ARTICLE 1AUs 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE 1AUs 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

85

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUs 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ZONE 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU.

Elle comprend les secteurs :

- **2AUh**, à destination principale d'habitat,
- **2AUc**, à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, et de services.

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

#### ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2 AU2

##### 1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

### 2.1 Dispositions générales :

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de construction, de fouilles archéologiques, de défense incendie ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'exercice de l'activité agricole.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas, sauf dispositions particulières.
- Les bâtiments annexes à une habitation se localisant dans une zone limitrophe -UB, Nh1 ou Nh2- à la condition d'être situé à moins de 30 m de la construction principale et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone.

### 2.2 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

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

### ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

## ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être admises que si la construction alimente la parcelle en eau reconnue potable par les services compétents, exception faite en cas d'accueil du public.

### 4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être installé.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

90

## ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif.

**ARTICLE 2AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES  
PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit par rapport à l'axe de la RN 10:**

En application de l'article L.111-1.4 du code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 ni de l'axe doit être respectée.

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

**6.2 Sauf Indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit par rapport aux autres voies :**

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
  - Routes départementales : 15 m
  - Voies communales : 10 m
- Il n'est pas fait application de ces règles pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les réseaux d'intérêt public ;
  - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- Il sera tenu d'assurer de bonnes conditions de visibilité aux carrefours et aux débouchés des accès sur la voie.

91

**6.3 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit par rapport aux emprises ferroviaires :**

- Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :
  - Constructions à usage d'habitation : 50 mètres
  - Autres constructions : 25 mètres.

---

**ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m.

**7.2 Dispositions particulières**

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

---

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

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1 Dispositions générales**

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

92

**10.2 Hauteur absolue**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 9m.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 m au faîtage.

**10.3 Exceptions**

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone et aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne, etc.).

## ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR

### 11. Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Sous réserve de respecter le paragraphe ci-dessus, des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles, peuvent être autorisées.

Les éléments d'architecture étrangers à la Région sont interdits.

Dans le cadre de réfection, de restauration ou d'extension, des adaptations architecturales peuvent être admises.

### 11.2 Dispositions particulières:

#### **a - Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

93

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

#### **b - Toitures**

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

##### Pentes :

Il n'est pas fixé de degré minimum de pente.

##### Couverture :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant

avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Ouvertures :

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Paraboles :

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

**c - Façades**

Aspect :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Ouvertures :

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

**11-3 - Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale
- un talus planté d'essences locales.

Les clôtures nécessaires au service public ferroviaire seront constituées de grillage d'une hauteur de 2 mètres.

**ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

---

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

## SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

95

## ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires.

# COMMUNE DE SORIGNY

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

## ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

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

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

---

##### 1.1. Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article A2

##### 1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

---

##### 2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles et leur annexes, à condition d'être implantées à une distance minimale de 100 m de toute limite des zones AU.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements publics ou d'intérêt public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à la condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant un site d'exploitation.

- Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles
- L'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale en vue de les destiner au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en gîtes ruraux.

## 2.2 Autres dispositions:

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et des travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis au Service Régional de l'Archéologie.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

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

### ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Tout accès individuel sur la RN 10 est interdit.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

---

**ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée à un réseau public de distribution.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être admises que si la parcelle est alimentée en eau reconnue potable par les services compétents, exception faite en cas d'accueil du public.

**4.2 Eaux usées**

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être installé.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

**4.3 Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

100

---

**ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface minimale constructible est de 1 500 m<sup>2</sup>.

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

**6.1 Sauf Indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit par rapport à l'axe de la RN 10 :**

En application de l'article L.11 1-1.4 du code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 m de l'axe doit être respectée.

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

**6.2 Sauf Indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit par rapport aux autres voies :**

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
  - Routes départementales : 15 m
  - Voies communales : 10 m
- Il n'est pas fait application de ces règles pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les réseaux d'intérêt public ;
  - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- il sera tenu d'assurer de bonnes conditions de visibilité aux carrefours et aux débouchés des accès sur la voie.

**6.3 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit par rapport aux emprises ferroviaires :**

- Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :
  - Constructions à usage d'habitation : 50 mètres
  - Autres constructions : 25 mètres.

---

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

---

**7.1 Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 4 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

**7.2 Dispositions particulières**

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

---

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

---

Non réglementé

---

**ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée

---

**ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1 Dispositions générales**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

102

**10.2 Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m

**10.3 Exceptions**

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone et aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne, etc.).

## ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

### 11. 1. Règle générale

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

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### 11. 2. Règles particulières

#### Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

#### Façades

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traités avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

103

#### Toitures

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux.

Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- l'ardoise naturelle,
- la petite tuile plate traditionnelle.
- ou tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects, formes, couleurs.

#### Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leur positionnement, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

### **Clôtures**

Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.

Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie (forme, matériau, couleur).

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,80m sur la voie publique,
- 2 m en limite séparative.

Les murs bahuts sont limités à 0,60 m de hauteur.

Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures nécessaires au service public ferroviaire seront constituées de grillage d'une hauteur de 2 mètres.

### **Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées 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.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

### **Restauration des bâtiments anciens**

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ....).

Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site. 104

### **Annexes**

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

### **Bâtiments à usage d'activités**

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement naturel.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps (les teintes trop claires sont à proscrire).

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

## **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

---

**13.1 Obligation de planter**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques et chemins, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales.

Les terrains de camping ou de caravanning doivent être plantés.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

105

**13.2 Espaces boisés classés**

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

**ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# COMMUNE DE SORIGNY

## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

106

ZONE N

## ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison:

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle est composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ce sont les secteurs:

- **Nh1** correspondant aux secteurs mixtes où les extensions de l'existant sont autorisées.
- **Nh2** correspondant aux hameaux et aux unités de bâti dense situées en zone rurale, à l'intérieur desquelles la fonction résidentielle prédomine et où quelques possibilités de constructions neuves sont possibles.
- **Np**, soumis à protection en raison de la qualité patrimoniale du site.
- **Nj**, réservé aux activités d'horticulture, jardinerie, animalerie.

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

#### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1 Dispositions générales :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non visés à l'article N 2.

##### 1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

##### 2.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis:

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'activité des exploitations agricoles et ceux

imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements publics et d'intérêt public.
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- L'extension des constructions existantes situées dans la présente zone ou dans une zone limitrophe dans la limite maximale de 30% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- L'aménagement, l'extension (ou la reconstruction en cas de sinistre) ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisir ou à l'activité artisanale et tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :
  - Le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole ;
  - La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m<sup>2</sup>
  - L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle
- Les constructions strictement liées aux activités de gestion du patrimoine naturel dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation ou de l'activité principale, que la construction principale soit située dans une zone limitrophe ou non, dans la limite d'une construction par unité foncière
- Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les démolitions sous réserve de permis de démolir dans les domaines de Longue plaine et Montison.
- Les piscines.

## 2.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh1 :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont également admis :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à la condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant un site d'exploitation.
- L'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale en vue de les destiner au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.
- La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en gîtes ruraux.

## 2.3 Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh2:

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont également admis :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

## 2.4 Dispositions particulières applicables au secteur Nj :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, les constructions et installations liées aux activités horticoles, de jardinerie/animalerie.

## 2.5 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

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

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

Tout accès individuel sur la RN 10 est interdit.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

110

### ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être admises que si la construction alimente la parcelle en eau reconnue potable par les services compétents, exception faite en cas d'accueil du public.

#### 4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être installé.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour toute nouvelle construction nécessitant une alimentation en eau et un rejet d'eaux résiduaires, pour être constructible, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome aux normes.

#### Dispositions particulières applicables dans le secteur Nh1 et Nh 2 :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface minimale constructible est de 1 500 m<sup>2</sup> par habitation.

111

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

#### 6.1 Sauf Indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixe comme suit par rapport à l'axe de la RN 10 :

En application de l'article L.111-1.4 du code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 m de l'axe doit être respectée.

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

**6.2 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit par rapport aux autres voies :**

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
  - Routes départementales : 15 m
  - Voies communales : 10 m
- Il n'est pas fait application de ces règles pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les réseaux d'intérêt public ;
  - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- Il sera tenu d'assurer de bonnes conditions de visibilité aux carrefours et aux débouchés des accès sur la voie.

**6.3 Dispositions particulières applicables au secteur Nh 2 :**

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de profondeur maximale de 30 mètres à compter de l'alignement des voies.

**6.4 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit par rapport aux emprises ferroviaires :**

- Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :
  - Constructions à usage d'habitation : 50 mètres
  - Autres constructions : 25 mètres.

---

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

---

**7.1 Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

**7.2 Dispositions particulières**

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

---

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

---

Non réglementé

---

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1 Dispositions générales**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

**10.2 Hauteur absolue**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 9m.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

**10.3 Exceptions**

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone et aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne, etc.).

## ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

A cet effet, sont interdits les éléments d'architecture étrangers à la région.

Les constructions anciennes doivent autant que possible être mises en valeur.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent autant que possible être conservés. S'ils sont restaurés, leur caractère d'origine doit être préservé.

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone, les modifications de façades et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble.

### 11.1 Constructions annexes et vérandas

#### **a - Aspect**

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abris de jardin, etc ...) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en oeuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

114

#### **b - Matériaux**

Certaines constructions peuvent être interdites si par leur forme, leur aspect et leurs matériaux, elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble de la zone.

C'est ainsi que sont interdits :

- L'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade,
- L'édification de murs de parpaings non enduits,
- L'emploi de matériaux de récupération s'ils restent visibles.

## 11.2 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La constitution des murs de clôture doit être la plus proche de celles des murs existants traditionnels. Elle peut être réalisée en moellons ou en maçonnerie recouverte d'enduit se rapprochant de la teinte des enduits traditionnels.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale
- un talus planté d'essences locales.

Les clôtures nécessaires au service public ferroviaire seront constituées de grillage d'une hauteur de 2 mètres.

### ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques et chemins, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales.

Les terrains de camping ou de caravanning doivent être plantés.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

### **13.2 Espaces boisés classés**

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Dispositions générales**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

#### **Dispositions Particulières applicables au secteur Nh 2 :**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.