

Commune de

# SONZAY (37)

Déclaration de projet emportant  
mise en compatibilité du PLU



Pièce n°2 Règlement  
écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 01/03/2023  
approuvant la déclaration de projet n°2 du PLU de Sonzay

Le Président, Antoine TRYSTRAM



Déclaration de projet n°2 : 01/03/2023

Modification n°4 : 04/11/2020

Mise à jour des annexes : 13/12/2016

Déclaration de projet n°1 : 16/04/2014

Modification n°3 : 12/02/2014

Modification n°2 et révision simplifiée n°2 : 11/01/2012

Modification n°1 et révision simplifiée n°1 : 04/09/2008

Elaboration : 30/05/2007

Dossier 21043706  
27/12/2022

réalisé par

# SOMMAIRE

<b>Titre I</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES -----</b>	<b>1</b>
Article 1	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme -----	2
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols -----	2
Article 3	Division du territoire en zones -----	7
Article 4	Adaptations mineures -----	8
<b>Titre II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -----</b>	<b>9</b>
Zone UA	-----	10
Zone UB	-----	23
Zone UC	-----	35
Zone UL	-----	45
<b>Titre III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER -----</b>	<b>54</b>
Zone 1AUb	-----	55
Zone 1AUc	-----	66
Zone 1AU ℓ	-----	78
Zone 2AUb	-----	89
<b>Titre IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -----</b>	<b>92</b>
Zone A	-----	93
<b>Titre V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -----</b>	<b>102</b>
Zone N	-----	103
Fin	-----	115

# COMMUNE DE SONZAY

## TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES



CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ADAPTATIONS MINEURES

## ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

### ① Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

R.111-2 : salubrité et sécurité publique,

R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,

R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,

R.111-13 : réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux et dépenses des services publics,

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.

Article R. 111-2 : 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4 : (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 - Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 - Décret n° 99-266 du 1<sup>er</sup> avril 1999). Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R. 111-13** : 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 ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

**Article R. 111-14-2** : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R. 111-15** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national, approuvées par décret, et notamment des dispositions (Décret n° 86.984 du 19 août 1986, art. 7-1) "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22".

**Article R. 111-21** : 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.

**2 Les périmètres visés à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme qui sont reportés, s'il en existe, sur les annexes graphiques :**

- 1) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
- 2) Les zones d'aménagement concerté ;
- 3) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- 4) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 5) Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
- 6) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- 7) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
- 8) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
- 9) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- 10) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 11) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
- 12) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
- 13) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

**3 Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5 du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer :**

**Article L. 111-9** : (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 - Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983). L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

**Article L. 111-10** : (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, art.2-11). Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**Article L.123-5** (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993) :

Lorsque l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols est prescrit ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols ou l'acte par lequel est ordonnée la révision un Plan d'Occupation des Sols approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.125-1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Lorsqu'un plan a été rendu public avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers.

**4 L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique :**

**Article L. 421-4** : (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976). Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

**5 Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe ainsi que les bois et forêts soumis au régime forestier et, s'il y a lieu :**

- les dispositions spécifiques à certains lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du 2ème alinéa de l'article L.315-2-1 ;
- les plans d'exposition au bruit des aérodromes établis en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
- les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres ;
- les zones de publicité restreinte et élargie (articles L.581-10 à L.581-14 du code de l'environnement) ;
- les projets de plans de prévention des risques miniers (article 94 du code minier) ;
- les zones agricoles protégées au titre de l'article L.112-2 du code rural.

---

**ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**


---

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

**① Les zones urbaines « U » suivantes :**

**Zone UA :** Zone centrale ancienne à vocation mixte d'habitat, équipements, activités commerciales, artisanales et tertiaires.

Elle comprend le secteur :

**UAa** correspondant aux sites recelant des entités archéologiques répertoriés où s'appliquent des dispositions particulières de déclaration et de protection desdites entités archéologiques.

**Zone UB :** Zone d'extension récente à vocation dominante d'habitat.

**Zone UC :** Zone destinée aux activités économiques.

Elle comprend le secteur :

**UCa** réservé aux installations de stockage des productions agricoles et aux activités qui en sont directement dérivées.

**Zone UL :** Zone destinée aux activités sportives et de loisirs.

Elle comprend le secteur :

**ULt** à vocation plus particulière de loisirs et de tourisme.

**② Les zones à urbaniser « AU » suivantes :**

**Zone 1AUb :** destinée à l'urbanisation future à court et/ou moyen terme à vocation résidentielle.

**Zone 1AUc :** destinée à l'urbanisation future à court et/ou moyen terme à vocation d'activités.

Elle comprend le secteur :

**1AUcb** à vocation mixte d'habitat et d'activités commerciales, de services, de bureaux et artisanales.

**Zone 1AUL** destinée à l'urbanisation future à court et/ou moyen terme à vocation sportives et de loisirs Elle comprend le secteur :

**1AULt** à vocation plus spécifique d'activités touristiques et de loisirs.

**Zone 2AUb :** destinée à l'urbanisation future à long terme, à vocation probable d'habitat

**③ Les zones agricoles « A » réservées à l'exploitation agricole du sol.**

**A** réservée à l'exploitation agricole du sol.

④ **La zone naturelle « N »** protégée en raison de la richesse du site, des paysages et du patrimoine historique, et de l'existence de risques naturels. Elle comprend les secteurs suivants :

- Ng secteur réservé aux équipements et services publics ou d'intérêt public liés aux réseaux et à la collecte des ordures ménagères,
- Nh soumis à protection de site, relevant d'un contexte urbain de hameau où quelques possibilités de constructions supplémentaires sont offertes.
- NL soumis à protection de site, dans laquelle peuvent être admis des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs,
- NP soumis à protection stricte de site, en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable.

#### ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

---

" Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des 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)

# COMMUNE DE SONZAY



## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE 1AUb

### Identification et destination de la zone

La zone 1AUb représente l'aire d'extension directe de l'agglomération à vocation d'habitat. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Ces secteurs sont soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement.

La mise en place des réseaux et voiries doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

### Objectifs et justification des règles

Les règles édictées ont pour objectif de répondre :

- ✓ A une extension du tissu urbain assurant la continuité et l'harmonie avec les zones résidentielles proches, de développement récent.
- ✓ A la nécessité de fédérer et de valoriser l'espace urbain et le cadre de vie résidentiel.

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

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

- ♦ la création de bâtiments agricoles ou d'élevage.
- ♦ les activités industrielles et artisanales.
- ♦ Les carrières et autres extractions de matériaux.
- ♦ les terrains de camping et de caravanage.
- ♦ les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.
- ♦ les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

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

2.1 **Sont admis** : Les projets et opérations d'ensembles réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, dont la nature de l'occupation et de l'urbanisation du sol est définie comme il suit :

- ♦ les opérations à usage d'habitation, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements ;

56

et à condition 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 ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;
- ✓ La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- ✓ L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

2.2 **Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci** :

- ♦ À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.
- ♦ les installations nécessaires à la poursuite des activités agricoles ainsi que la construction, l'aménagement et l'extension des locaux à usage d'habitation destinés à la résidence principale de l'exploitant dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un 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.
- ♦ Les installations ouvrages et bâtiments nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.
- ♦ Les constructions à usage de bureaux, services et loisirs, liées aux opérations d'habitat.
- ♦ Les constructions annexes aux habitations et aux activités et équipements autorisés dans la zone.
- ♦ les espaces publics et les aires de stationnement ouvertes au public.

### 2.3 Autres dispositions

- ♦ Il est rappelé que :
  - ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
  - ✓ Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.
  - ✓ 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.
  - ✓ Dans le périmètre de protection du captage de la Goëtière s'exercent des servitudes nécessaires à la préservation de la ressource en eau potable.
  - ✓ 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 II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1Aub 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

- ♦ 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 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 pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Les voies nouvelles ne doivent en aucun cas être inférieures pour les opérations de plus de 8 logements à 4 m de chaussée. Elles doivent intégrer des espaces de stationnement et établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.
- ♦ Dans les opérations d'ensemble et les groupements d'habitations :
  - \* Si la voirie fait l'objet d'un traitement d'espace public en rendant son usage mixte, sans danger ni inconfort pour les piétons, cyclistes et automobilistes, l'emprise minimale peut être réduite .
- ♦ les voies de desserte en impasse ne doivent en aucun cas desservir plus de 10 logements et 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, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières ou à développer les itinéraires piétonniers. Les placettes doivent présenter un rayon intérieur minimum de 12 mètres.

## ARTICLE 1Aub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1 Eau

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 4.2 Électricité, téléphone, télédistribution

- ♦ Les réseaux publics ou d'intérêt général doivent être dissimulés.
- ♦ Les branchements et les canalisations doivent être établis en souterrain.

### 4.3 Assainissement

#### a - Eaux usées :

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.
- ♦ 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 aux règlements en vigueur.

#### b - 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 aux règles en vigueur.

### 4.4 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 peu visibles depuis le domaine public.
- ♦ Dans les opérations d'ensemble et les groupements d'habitations, une installation collective peut être exigée.

## ARTICLE 1Aub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

- ♦ Non réglementées

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

---

- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, et de 3 mètres par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.
- ♦ Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état, son implantation doit être telle qu'un raccordement satisfaisant soit assuré avec les constructions existantes.
- ♦ Cependant, peuvent être admises en deçà de la limite de recul, si l'environnement le permet, des extensions légères et limitées d'un logement existant, telles que véranda, jardins d'hiver ; cette disposition ne peut s'appliquer aux garages.
- ♦ Dans le cas d'une opération d'ensemble ou groupée, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbanistique.
- ♦ L'implantation des ouvrages techniques nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif est libre.

60

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

---

### 7.1 Dispositions générales en bordure de voie

- ♦ Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, 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 1,40 mètre.
- ♦ Cette distance peut être inférieure, en cas d'implantation d'équipements et services publics ou d'intérêt public.

## 7.2 Dispositions au-delà de la bande de 20 mètres

- ♦ Au-delà d'une profondeur égale au maximum à 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50 mètres (au faîtage).

---

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

---

- ♦ Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.
- ♦ Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise ou si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.
- ♦ L'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public est libre.

---

## ARTICLE 1AUB 9 EMPRISE AU SOL

---

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.
- ♦ L'emprise au sol des bâtiments peut être portée à 65% de la superficie de l'îlot de propriété pour la réalisation d'opérations d'ensemble, sous forme groupée à vocation locative
- ♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

61

---

## ARTICLE 1AUB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Définition de la hauteur :

- ♦ La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le faîtage

*Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10% :*

- ✓ La façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiquée ci-dessus.

### 10.2 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 bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

### 10.3 Hauteur absolue :

- ♦ La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
  - ✓ 9 mètres au faitage.
- ♦ Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
  - ✓ soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
  - ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur dépasse la règle édictée et sans augmentation de hauteur, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant au préalable.

## ARTICLE 1Aub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1 Dispositions générales

- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 11.2 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 au relief du terrain,
  - ✓ une unité et une qualité de matériau.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites, sauf si cela a pour objectif de limiter le risque d'inondation. 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.
- ♦ L'implantation du niveau des rez-de-chaussée par rapport à la chaussée doit être adaptée pour limiter le risque d'inondation.

### 11.3 Echelle architecturale - Expression des façades.

- ♦ Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.

### 11.4 Parties supérieures des constructions - 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.

- ♦ Les toits du ou des volumes principaux doivent comporter deux pentes et doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- ♦ Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :
  - ✓ Les annexes, accolées ou non au bâtiment principal,
  - ✓ les appentis et vérandas,
  - ✓ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
  - ✓ Les toitures-terrasses, les toitures « à la mansart » et en cas de projets présentant une architecture contemporaine innovante;
  - ✓ les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- ♦ Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
- ♦ La pose des châssis de toit visibles depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci peut être interdite.
- ♦ Les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte sont interdites. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.
- ♦ Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites, sauf sur les bâtiments qui en comportent déjà.

### 11.5 Matériaux

- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- ♦ Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques bois ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.
- ♦ Les matériaux ou enduits des façades devront être de la teinte des enduits rencontrés sur les bâtiments traditionnels de la commune.
- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
  - ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm, ou la tuile d'une densité supérieure ou égale à 60 au m<sup>2</sup>.
  - ✓ Pour les autres constructions ainsi que pour les constructions d'habitation adoptant une toiture-terrasse ou présentant une architecture contemporaine innovante peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise ou les formes et la tuile, ainsi que les bacs-acier, et couvertures zinc ou cuivre pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipement autorisés dans la zone.

Sont également autorisés :

- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, les vérandas ainsi que pour les abris de piscines

### 11.6 Clôture

- ♦ La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie, et 2 mètres par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Elle est constituée par :

Une haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc

Un mur plein enduit ou en pierres jointoyées.

Un muret droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, surmonté d'un barreaudage, d'un grillage, d'une grille ou d'une lisse horizontale ; il peut être doublé d'une haie vive, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.

Un grillage retenu par des poteaux bois ou métalliques doublé d'une haie composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc .

- ♦ Les murs de clôture et les murs bahut ou de soubassement éventuellement nécessaires doivent être réalisés soit en moellons, soit en maçonnerie recouverte d'un enduit dont le grain et la teinte doivent être comparables à ceux des murs traditionnels.

64

### 11.7 Constructions annexes

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

- ♦ C'est ainsi que :

✓ L'édification de murs de parpaings non enduits est interdite ainsi que l'emploi de matériaux de récupération, s'ils restent visibles.

✓ Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

✓ Certaines constructions préfabriquées pourront être interdites si, par leur forme ou leur aspect, elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

**ARTICLE 1AUb 12 STATIONNEMENT**

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
  - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
  - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- ♦ Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à l'environnement urbain .
- ♦ Chaque construction devra prévoir au minimum deux emplacements de stationnement par unité de logement sur sa parcelle.
- ♦ Dans le cas d'opération d'ensemble, l'aménagement en espace commun d'une place de stationnement par lot construit est exigé.

**ARTICLE 1AUb 13 ESPACES LIBRES – 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.
- ♦ Dans les ensembles de constructions ou opérations groupées, 10% minimum de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs (espace piéton, espace vert) ;
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées.
- ♦ les aires de stockage ou de dépôt doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées.
- ♦ Les citernes de gaz comprimées (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), peuvent être enterrées. Si celles-ci sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, elles doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées.
- ♦ Il est rappelé que les traitements paysagers relatifs aux extensions, créations des bâtiments, établissements et installations autorisées dans la zone, doivent faire l'objet d'une étude de prise en compte paysagère, jointe à l'autorisation de construire.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUb 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas :
  - ✓ 0,5 dans le secteur 1AUb,
- ♦ Il pourra être porté à 0,6 pour les opérations groupées.