

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Saint-Martin-des-Entrées



# Plan Local d'Urbanisme

## 3.1) Règlement écrit

### APPROBATION

**P.O.S INITIAL:**  
approuvé le 29.06.1998  
**Modification n°1:**  
approuvée le 12.12.2001  
**Révision simplifiée:**  
approuvée le 06.10.2005  
**Modification n°2:**  
approuvée le 28.03.2007

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal du :



Juin 2011

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>12</b>
Zone UB	13
Zone UC	19
Zone UE	26
Zone US	31
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>34</b>
Zone 1AU	35
Zone 1AUE	42
Zone 1AUZ	47
Zone AU	54
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>58</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>62</b>
<b>DOCUMENT ANNEXE .....</b>	<b>66</b>

# **TITRE 1**

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123-1 à L.123-20 et R.123.1 à R.123.25.

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

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

Il est accompagné d'un document graphique qui délimite les zones dans lesquelles s'appliquent les différentes règles qu'il fixe.

### ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les dispositions des articles ci-après du Code de l'Urbanisme : R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14- 2, R.111-21.

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. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, 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 :

*"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 celle 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) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) *A 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'Etat.*

*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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre 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.111-14-2 :

*" Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er 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 sur l'environnement."*

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 servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe au dossier.

- ☞ Les législations visées aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme.
- ☞ Les dispositions induites par les lois suivantes :

- loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en oeuvre du droit au logement,
- loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'Orientation pour la Ville",
- loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'Eau",
- loi n°92-1944 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des sites,
- loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et construction,
- loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire,
- loi n°96-603 du 5 juillet 1996 sur le développement et la promotion du commerce et de l'artisanat,
- loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur "l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie",
- loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
- loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi n°95-115 du 4 février 1995,
- loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, en zones à urbaniser en zones naturelles et en zones agricoles ; certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs.

## **1. LES ZONES URBAINES**

Elles comprennent les zones et secteurs suivants :

zone UB  
zone UC (secteurs UCa et UCs)  
zone UE

Elles sont régies par les dispositions du Titre 2 du présent règlement.

### **LA ZONE UB**

Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel. Elle correspond au bâti ancien le plus dense. La construction en ordre continu et à l'alignement de la voirie y est possible.

### **LA ZONE UC**

Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles ou de petits ensembles de faible densité.

Les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois, la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.

Elle comporte en outre deux secteurs :

- Un secteur UCa à vocation résidentielle et de densité plus faible,
- Un secteur UCs à vocation d'équipements et de services et qui accueille aujourd'hui la mairie, un groupe scolaire et une salle des fêtes.

### **LA ZONE UE**

Cette zone urbaine équipée est principalement affectée aux activités artisanales et commerciales. Seules sont autorisées les habitations qui ont un lien direct avec les activités concernées.

## **2. LES ZONES A URBANISER**

La zone AU est une zone insuffisamment équipée aujourd'hui pour permettre son utilisation immédiate, mais dont l'urbanisation a été décidée. L'urbanisation de cette zone est soumise à modification ou à révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation, susceptible de compromettre cette urbanisation future. Elle devra faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti. D'une manière générale, cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités qui, en sont le complément naturel.

On distingue toutefois un secteur 1AU ouvert à l'urbanisation. Ce secteur compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation. Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.

La zone 1AU est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités (commerces, services,...) qui en sont le complément naturel.

### **3. LA ZONE AGRICOLE**

Elle est régie par les dispositions du Titre 4 du présent règlement.

La zone A est une zone comprenant des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Outre les constructions destinées à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement est autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme.

### **4. LA ZONE NATURELLE**

Elle est régie par les dispositions du Titre 5 du présent règlement.

La zone N est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison :

- de son caractère d'espaces naturels,
- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

## **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. Elles sont accordées par le Maire.

Les adaptations mineures sont exceptionnelles et ne concernent que les dispositions applicables aux articles 3 à 13 du règlement de zone.

## **ARTICLE 5 – BATIMENTS SINISTRES**

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'applique sur le territoire communal ; aucune disposition contraire n'a été adoptée.

Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :

*"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

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

## ARTICLE 6 – RISQUES NATURELS

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la préservation des ressources naturelles ou de protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels (tels que inondations, érosion, affaissements, éboulements), justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

### Le risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine

Certains secteurs du territoire de Saint-Martin-des-Entrées sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. – annexe 1 du règlement). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- ↳ Les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres ;
- ↳ Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées.
- ↳ Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte jointe en annexe « *Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux* » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

### Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Un **matériau argileux** voit sa consistance se modifier en fonction de sa **teneur en eau** : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Or, ces modifications de consistance s'accompagnent de **variations de volume**, dont l'amplitude peut être parfois très importante.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que **les mouvements les plus importants sont observés en période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à **l'évaporation**. Il en résulte un **retrait des argiles**, qui se manifeste verticalement par un **tassement** et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent.

L'**amplitude de ce tassement** est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est **épaisse** et qu'elle est riche en **minéraux gonflants**. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'**arbres** (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

La commune de Saint-Martin-des-Entrées est concernée sur l'ensemble de son territoire par un aléa qualifié de faible.

La connaissance de cet aléa, qui ne vise pas à l'interdiction ou à la limitation des nouveaux projets, implique que la commune informe les opérateurs (aménageurs, constructeurs) de manière à ce que ces derniers :

- établissent une reconnaissance géotechnique de la parcelle,
- réalisent des fondations appropriées,
- désolidarisent les bâtiments accolés,
- évitent les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

La carte correspondant à cet aléa est jointe en annexe du présent règlement.

### **Le risque lié à la chute de blocs rocheux**

---

Des secteurs de la commune (zones U et AU), faiblement voire moyennement prédisposés (dans des secteurs très restreints), sont concernés par cet aléa (cf. – annexe du règlement). La pente de ces secteurs est généralement comprise entre 20° et 30°, la pente calculée étant une pente moyenne.

En règle générale, ces terrains peuvent présenter localement des pentes de classe 1 ou, à l'inverse, supérieures à 30°. En l'absence d'aménagement ou de vocation touristique, il est souhaitable de les classer en zone naturelle dans les documents d'urbanisme et d'en valoriser le patrimoine paysager, généralement exceptionnel. Les terrains les plus exposés sont rarement urbanisés et n'ont pas vocation à l'être.

## **ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS DU PLU**

### **1) Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (L. 130.1 du Code de l'Urbanisme)**

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

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

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux. Les coupes sont libres dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L 111-1 et suivants du Code Forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005 ;

## 2) Eléments du paysage (L. 123.1.5.7 du code de l'urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123.1.5.7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### Haies et boisements à conserver :

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123.1.5.7, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La conception des éventuels aménagements pourra avantagusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

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

## ARTICLE 8 – LEXIQUE

**Abattage (voir coupe) :** action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre *un* ou *plusieurs* arbre(s).

**Affouillements et exhaussements de sol :** sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres.

**Alignement :** limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées. Par convention, on désignera aussi par « alignement » la limite entre des voies ou emprises privées communes et les propriétés riveraines.

**Amélioration des constructions existantes :** pourront être considérés comme travaux d'amélioration des agrandissements d'une surface hors œuvre brute ou nette maximales de 40 m<sup>2</sup> de constructions existant depuis plus de cinq ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

**Annexes (à ne pas confondre avec extensions) :** construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importante et qui a vocation à accueillir des activités secondaires rendues nécessaires par l'affectation principale ; soit, à titre d'exemple,

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage (caves, abris de jardin...);

*Nota bene* Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas considérées comme des annexes, mais comme des extensions

- dans le cas d'une entreprise : un hangar, une remise...

**Caravane** : véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction (R.443-2 du Code de l'Urbanisme).

**Coefficient d'Emprise au Sol** : le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une servitude de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.

Les coefficients d'emprise au sol (CES) des terrains issus de division depuis moins de 10 ans s'apprécient au regard de la consommation totale de ces droits sur la parcelle d'origine et au taux applicable à cette parcelle d'origine. Par ailleurs la reconstruction d'annexes pourra être autorisée à l'intérieur des emprises préexistantes, quel que soit le coefficient d'emprise au sol en résultant.

**Combles** : au sens du présent règlement, les niveaux sous combles, pour être considérés comme tel, ne doivent pas présenter sur chaque façade (à l'exception des pignons) de parties verticales supérieures à 1,80 mètres à compter du niveau de plancher sur plus de 50% de leur linéaire, ni de partie verticale supérieure à 1,20 mètres à compter du niveau de plancher également sur plus de 50% de leur linéaire.

**Clôture** : tout ouvrage permettant d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

**Combles** : partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

**C.O.S.** (art. R.123-10 et suivants du Code de l'Urbanisme) : le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

**Coupe** : action à caractère régulier qui consiste à abattre *un ou plusieurs* arbre(s).

**Création architecturale** : sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. En cas de doute dans l'interprétation à y apporter, l'avis d'un expert (Architecte des Bâtiments de France, architectes du CAUE, architectes conseil de la Direction Départementale de l'Équipement...) pourra être requis.

**Défrichement** : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

**Démolition** : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros œuvre.

**Division de propriété ou de terrain** : sont considérés comme terrains issus de division, ceux répondant aux conditions inscrites aux articles R 315-1 / R 315-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

*Nota : Les opérations dites de "détachement de parcelle", sont assimilées à des divisions de propriété.*

**Egout de toit** : ligne basse du pan de toiture.

**Emprise au sol** : la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

**Espaces non privatifs** : sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissement ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement et les espaces communs, non destinés à être utilisés par un seul ménage.

**Extension** : ajout à une construction existante.

**Extension limitée** : inférieure à 30% de la Surface Hors Oeuvre Nette existante.

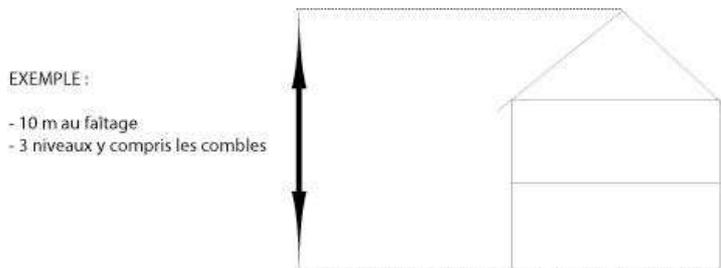
**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

**Front bâti** : alignement bâti formé par plusieurs constructions et/ou murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 mètres, servant de référence pour l'implantation de nouvelles constructions.

**Groupe d'habitations** : ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire en application de l'article R.421-1-7 du Code de l'Urbanisme.

**Hauteur** (expression en nombre de niveaux) : on désigne par « niveau » toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés.

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur.



**Installations et travaux divers**, sont désignés ainsi :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sols.

**Limite séparative de propriétés** : limites séparatives latérales (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limites de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

**Lot** : parcelle issue d'un terrain loti.

**Lotissement** : l'action ou le résultat de la division foncière (au-delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

**Marge de reculement** : la marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

**Nouvelle, nouveau** : qui est postérieur à la date d'approbation du présent document.

**Propriété ou unité foncière** : les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ce cas lesdites dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

**Prospect** : on appelle prospect « P » en un point du périmètre d'une construction, la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

**Retrait** : on appelle retrait l'espace situé entre tout point d'une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

**Rez-de-chaussée** : partie d'une construction située au niveau du sol, ou au dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

**S.H.O.B.** : surface hors œuvre brute.

**S.H.O.N.** : surface hors œuvre nette.

**Sous-sol** : partie d'une construction située au dessous du Rez-de-Chaussée, enterrée au moins aux  $\frac{3}{4}$  par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

**Terrain naturel** : celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol préalable à la réalisation de la construction.

**Terrain ou unité foncière** : bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

**Voie** : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagé pour recevoir la circulation des personnes et des véhicules.

**Vue directe** : on appelle "vue directe" au droit d'une baie, un volume de la dimension de la baie, perpendiculaire à celle-ci et qui doit par rapport au nu extérieur de cette baie être laissé libre de toute construction. Par ailleurs, ne constituent pas des vues, les ouvertures dont la hauteur de l'allège au dessus du plancher du rez-de-chaussée ou de l'étage est supérieure à 1,90 m.

## **TITRE 2**

---

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

---

**UB**  
**UC**  
**UE**  
**US**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Cette zone urbaine équipée concerne essentiellement le bâti ancien du bourg de Saint-Martin-des-Entrées et du hameau de Bussy. Elle est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...), qui en sont le complément naturel. La construction en ordre continu et les densités autorisées doivent lui conférer un caractère relativement urbain.

### **ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux sauf ceux liés aux commerces de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

### **ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les lotissements lorsqu'ils sont destinés à un usage d'habitation et/ou de commerce et services ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie. Tout accès privatif créé ne pourra être inférieur à 4 mètres.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de plate-forme : 12 mètres.

Les largeurs minimales ci-dessus peuvent être réduites dans le cas de voies en impasse ou dans le cas de voies de desserte à caractère secondaire, sans pouvoir être inférieures à 8 mètres.

## **ARTICLE UB4 – RESEAUX**

---

### **A. Eau Potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### **B. Assainissement :**

#### ● **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

#### ● **Eaux pluviales :**

**Lorsque le réseau existe**, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

**En l'absence de réseau**, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

## **ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

## **ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement de la voie publique ;
- soit avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent s'implanter :

- Sur les limites séparatives ;

- En retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait  $\geq H / 2$ ), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations.
- pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

---

#### **ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

---

#### **ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

---

#### **ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel <sup>(\*)</sup> est limitée à 11 mètres.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètres.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

*(\*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

---

#### **ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Esthétique générale

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **I - LES CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS**

### **Matériaux**

#### **a) *Façades :***

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, bois) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale.

#### **Sont interdits :**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....

#### **b) *Couvertures :***

Pour les habitations et leurs annexes, les matériaux de couvertures obligatoires seront :

- . La tuile plate aspect terre cuite ;
- . L'ardoise naturelle petit modèle.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les toitures terrasse et de faible pente.

### **Formes et volumes :**

Pour les constructions principales, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) à un seul versant ou à 4 pans sont interdites. Les terrasses sont autorisées sur une superficie ne dépassant pas 25% de la surface de la construction.

### **Clôtures**

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UB13.
- Soit de lisses ;
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille.

#### **Sont en outre interdits :**

- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- Les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
- Les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

## **II - LES BATIMENTS ANNEXES**

Les façades des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Les couvertures seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

**Bâtiments annexes sommaires** : les constructions d'annexes (garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc.) réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

## **III - LES VERANDAS, SERRES ET ABRIS DE JARDIN**

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

## **IV - PROJET ISSU D'UNE DEMARCHE DE CREATION ARCHITECTURALE**

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

## **V - LES CONSTRUCTIONS BIOCLIMATIQUES**

Pour les constructions bioclimatiques, des dispositions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

## **VI - INTERVENTION SUR LE BATI EXISTANT**

Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées :

- dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

## **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la propriété.

Pour les programmes de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, le nombre de place de stationnement par logement est ramené à 1.

### **ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures, composées d'un grillage à maille soudée ou tressée, doivent être doublées d'une haie bocagère.

### **ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Le coefficient d'occupation des sols (COS) défini à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,50.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain, dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le COS ne s'applique pas pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone urbaine équipée correspond aux extensions pavillonnaires de Saint-Martin-des-Entrées. Elle est principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles ou de petits ensembles de faible densité. Les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois, la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.

Elle comprend :

- **Un secteur UCa**, qui correspond à la zone bâtie du hameau de Bussy, où la préservation de l'urbanisation traditionnelle, justifie la définition d'une superficie minimale des terrains.
- **Un secteur UCb**, qui correspond à un secteur de Damigny, non raccordés au réseau d'assainissement collectif, pour lequel des systèmes individuels pourront être autorisés.
- **Un secteur UCc**, qui correspond aux récentes extensions du bourg, où des règles particulières ont été mises en œuvre pour affirmer le caractère urbain de ce nouveau quartier, principalement affecté à l'habitat ainsi qu'aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel.
- **Un secteur UCs** accueillant des équipements sportifs, en entrée Est du bourg.

### ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UC2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UC2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

**En secteur UCs**, sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

### ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

**En secteur UCs :**

- Les constructions et installations liées aux activités de sports et de loisirs, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

**ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie. Tout accès privatif créé ne pourra être inférieur à 4 mètres. La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 12 mètres.

**En secteur UCc :**

**a)** La largeur minimale de plate-forme est de :

- 12 mètres pour la voirie principale,
- 10 mètres pour les voies secondaires.

Pour la mise en œuvre de ces dispositions, il est précisé que les voies de desserte ne desservant pas plus de 8 logements sont assimilées à des liaisons tertiaires.

**b)** La voie de desserte principale devra comporter en espace non privatif, la possibilité d'un raccordement de voirie ultérieur, avec les éventuelles opérations contiguës, qui interviendraient ultérieurement.

**ARTICLE UC4 – RESEAUX**

---

**EAU :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

**ASSAINISSEMENT :**

• ***Eaux usées :***

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

• ***Eaux pluviales :***

**Lorsque le réseau existe**, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

**En l'absence de réseau**, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

#### **ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

#### **ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur les limites séparatives.
- Soit en retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait  $\geq H / 2$ ), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations.
- pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Deux constructions **non contiguës**, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

## **ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

**En secteur UCc**, pour les groupes d'habitations, le pourcentage minimum applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier de manière à ce qu'en moyenne, on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.

## **ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 11 mètres au faîtage.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre, les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

*\*Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Esthétique générale**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **I - LES CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS**

### **Matériaux**

#### **a) Façades :**

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, bois) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale.

#### **Sont interdits :**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....

#### **b) Couvertures :**

Pour les habitations et leurs annexes, les matériaux de couvertures obligatoires seront :

- . La tuile plate aspect terre cuite ;
- . L'ardoise naturelle petit modèle.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les toitures terrasse et de faible pente.

### **Formes et volumes :**

Pour les constructions principales, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) à un seul versant ou à 4 pans sont interdites.

Les terrasses sont autorisées sur une superficie ne dépassant pas 25% de la surface de la construction.

- **En secteur UCc**, les toitures terrasse ou de faible pente sont toutefois admises pour les constructions principales, sous réserve de ne pas concerner plus de 25% des constructions principales à usage d'habitation autorisées sur l'opération.

### **Clôtures**

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UC13.
- Soit de lisses ;
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille.

#### **Sont en outre interdits :**

- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- Les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
- Les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

## **II - LES BATIMENTS ANNEXES**

Les façades des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Les couvertures seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

**Bâtiments annexes sommaires** : les constructions d'annexes (garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc.) réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

## **III – LES VERANDAS, SERRES ET ABRIS DE JARDIN**

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

## **IV – PROJET ISSU D'UNE DEMARCHE DE CREATION ARCHITECTURALE**

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

## **V – LES CONSTRUCTIONS BIOCLIMATIQUES**

Pour les constructions bioclimatiques, des dispositions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

## **VI – INTERVENTIONS SUR LE BATI EXISTANT**

Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées :

- dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

## **ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la propriété.

**De plus, en secteur UCc**, il sera exigé que soit réalisée dans les espaces collectifs, une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

Pour les programmes de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, le nombre de place de stationnement par logement est ramené à 1.

## **ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**Les plantations existantes** seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Les clôtures**, composées d'un grillage à maille soudée ou tressée, doivent être doublées d'une haie bocagère.

De même, **les haies plantées en limite de propriété** seront composées de végétaux d'essences locales.

**Les terrains destinés à la construction d'habitations** devront être traités en espaces verts couvrant au minimum 40 % de leur superficie.  
Il est exigé au minimum, 1 arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.

**Pour les lotissements et groupes d'habitations**, il doit être aménagé un espace vert d'une superficie minimale obtenue de 15% (non compris la plateforme de la voirie) de celle du terrain. Des plantations, réalisées au moyen d'essences locales, seront mises en place **en limite de zone** par les futurs aménageurs, afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.

**Les aires de stationnement** devront être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,35.

Pour les lotissements, le COS applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier, de manière à ce qu'en moyenne on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré. Cette disposition est étendue aux groupes d'habitations en secteur UCc.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain, dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le COS ne s'applique pas pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone urbaine équipée est principalement affectée aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou tertiaires. Seules pourront être autorisées en plus de ces installations les habitations, qui ont un lien direct avec les activités concernées.

Elle comprend :

- **Un secteur UEa**, destiné à la réalisation d'aménagements paysagers et à la création de places de stationnement.

### ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UE2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UE2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil home).
- Le stationnement des caravanes.

**En secteur UEa**, sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

### ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.

#### **Un secteur UEa**,

- Les aménagements paysagers ;
- Les parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

### ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

---

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie.

Les accès aux différents lots devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique. Les accès réservés aux véhicules

---

seront aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront de même manière de sortir en marche avant.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 15 mètres.

Les largeurs minimales ci-dessus peuvent être réduites dans le cas de voies en impasse ou dans le cas de voies de desserte à caractère secondaire, sans pouvoir être respectivement inférieures à 6 mètres et 12 mètres.

## **ARTICLE UE4 – RESEAUX**

---

### **EAU :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **a) Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

#### **b) Eaux résiduaires :**

Conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

#### **c) Eaux pluviales :**

**Lorsque le réseau existe**, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

**En l'absence de réseau**, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

**Pour les installations le nécessitant**, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

---

## **ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

## **ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Tout point d'une construction à usage d'activité, doit être implanté à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone.

Toutefois, le long de certaines voies, le retrait minimum des constructions est porté à :

Axe de la LACRA n°13 .....	100 mètres
Axe de la RD 613 .....	35 mètres
Alignement des autres routes départementales .....	25 mètres

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 10 mètres.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

## **ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 5 mètres.

Ces distances précitées ne doivent pas porter atteinte aux dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

## **ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

Cette emprise pourra être portée à 60% en cas d'extension d'installations existantes.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité par rapport au terrain naturel est fixée à 18 mètres au faîtage.
  - Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 12 mètres au faîtage.
  - Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.
  - Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

*\*Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

## **ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ESTHETIQUE GENERALE**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

### **BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES**

S'agissant plus particulièrement de bâtiment à usage d'activités, les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence auto-lavables.

Les toitures terrasses ou à faible pente seront masquées par des acrotères.

## **ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

**a) Pour les habitations :**

Deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

**b) Pour les constructions à usage de bureaux :**

Une surface affectée aux places de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

**c) Pour les établissements industriels :**

Une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**d) Pour les établissements commerciaux :**

• **Commerces courants :**

Une surface affectée aux places de stationnement destinées à la clientèle, au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement et une place par emploi.

• **Hôtels et restaurants :**

- Une place de stationnement par chambre ;
- Une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de surface de salle.
- De plus, pour les surfaces affectées aux salles de formation et de conférences, il sera exigé 7 places par tranche de 10 personnes arrondies au nombre supérieur.

**MODALITES D'APPLICATION :**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.

---

**ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantées et convenablement entretenus. 15% de la surface de la parcelle seront traités en espaces verts plantés.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs.

---

**ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Le coefficient d'occupation des sols (COS) résulte de l'application des articles UE 1 à UE 13.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US**

Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'accueil d'activités socioculturelles et de loisirs.

### **ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions ou installations qui ne sont pas directement liées et nécessaires aux activités sportives ou de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article US2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

### **ARTICLE US2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions ou installations qui sont directement liées et nécessaires aux activités socioculturelles et/ou de loisirs ;
- ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE US3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

L'accès à la zone se fera obligatoirement à partir du carrefour aménagé depuis la RD 94. Tout accès direct sur la RD 613 est interdit.

### **ARTICLE US4 – RESEAUX**

---

#### **EAU :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### **a) *Eaux usées :***

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

**b) Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation.

---

**ARTICLE US5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

---

**ARTICLE US6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions respecteront un retrait de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des voies publiques.

Ce retrait est porté à 35 mètres de l'axe de la RD 613. Seuls les aménagements de voirie et les parkings seront autorisés à l'intérieur de cette bande de recul.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

---

**ARTICLE US7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

---

**ARTICLE US8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

---

**ARTICLE US9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant.

---

**ARTICLE US10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant.

### **ARTICLE US11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

### **ARTICLE US12 – STATIONNEMENT**

---

Néant.

### **ARTICLE US13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **ARTICLE US14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Les possibilités d'occupation des sols (C.O.S.) résultent de l'application des articles US1 à US13.

## **TITRE 3**

---

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

---

**1AU  
1AUE  
1AUZ  
AU**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Cette zone naturelle compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation.

Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.

La zone 1AU est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel.

Elle comprend :

- **Un secteur 1AUa**, qui correspond à une extension de la zone bâtie du hameau de Bussy. La préservation de l'urbanisation traditionnelle justifie la définition d'une superficie minimale des terrains.
- **Un secteur 1AUc**, qui correspond à l'extension Nord de la zone agglomérée de SAINT-MARTIN-DES-ENTREES, où des règles particulières sont mises en œuvre pour affirmer le caractère urbain de ce nouveau quartier, principalement affecté à l'habitat ainsi qu'aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel.
- **Un secteur 1AUu** destiné à l'accueil d'équipements sportifs, culturels et collectifs.

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

---

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles autres que ceux mentionnés à l'article 1AU2.
- Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article 1AU2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1 AU 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1 AU 2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).

**Sur le secteur 1AUu**, sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

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

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation, y compris les constructions liées aux commerces de détail ou aux activités libérales et commerciales qui

sont le complément naturel de l'habitat et les éventuels équipements collectifs d'accompagnement à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que :

- a) Ces opérations portent sur la totalité de chacun de des deux secteurs concernés,
  - b) **En secteur 1AUc**, l'opération devra comporter un minimum de 15% de logements locatifs sociaux
  - c) Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics conformément aux dispositions de l'article R.111-6 du code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et équipements publics.

**En secteur 1AUs** : sont autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- Les constructions ou installations, qui sont directement liées et nécessaires aux activités socioculturelles et/ou de loisirs ;
- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie. Tout accès privatif créé ne pourra être inférieur à 4 mètres.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 15 mètres.
- en secteur 1AUc, cette largeur des 12 mètres est réservée aux voies principales. Elle pourra être ramenée à 10 mètres pour les voies secondaires (pour la mise en œuvre de ces dispositions, il est précisé que les voies de desserte ne desservant pas plus de 8 logements sont assimilées à des liaisons tertiaires).

Les voies de desserte principales ne pourront être traitées en impasse.

Les voies en impasse devront comporter à leur extrémité, une emprise de retournement, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 16 mètres de rayon et dont l'emprise de la chaussée permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

## **ARTICLE 1AU 4 – RESEAUX**

---

### **EAU :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **a) Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, nécessitant une évacuation des eaux usées.

#### **b) Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

## **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

## **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations.
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait  $\geq H / 2$ ), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

En secteurs 1AUa et 1AUc : deux constructions ***non contiguës***, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle ou de l'ensemble des parcelles, en cas de groupe d'habitations.

En secteur 1AUc, pour les groupes d'habitations, le pourcentage minimum applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier de manière à ce qu'en moyenne, on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 60% de la parcelle.

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 11 mètres au faîtage.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètres.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

*\*Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

Les équipements d'infrastructure pourront être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Esthétique générale**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **I - LES CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS**

#### **Matériaux**

##### ***a) Façades :***

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, bois) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale.

#### **Sont interdits :**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....

##### ***b) Couvertures :***

Pour les habitations et leurs annexes, les matériaux de couvertures obligatoires seront :

- . La tuile plate aspect terre cuite ;
- . L'ardoise naturelle petit modèle.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les toitures terrasse et de faible pente.

#### **Formes et volumes**

Pour les constructions principales, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) à un seul versant ou à 4 pans sont interdites.

Les terrasses sont autorisées sur une superficie ne dépassant pas 25% de la surface de la construction.

**En secteur 1AUc** : les toitures terrasse ou de faible pente sont toutefois admises pour les constructions principales, sous réserve de ne pas concerner plus de 25% des constructions principales à usage d'habitation autorisées sur l'opération.

#### **Clôtures**

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1AU13.
- Soit de lisses ;

- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille.

Sont en outre interdits :

- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- Les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
- Les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

## **II - LES BATIMENTS ANNEXES.**

Les façades des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Les couvertures seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

**Bâtiments annexes sommaires** : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

## **III - LES VERANDAS, SERRES ET ABRIS DE JARDIN**

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

## **IV - PROJETS ISSUS D'UNE DEMARCHE DE CREATION ARCHITECTURALE :**

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

## **V - LES CONSTRUCTIONS BIOCLIMATIQUES**

Pour les constructions bioclimatiques, des dispositions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

## **VI- INTERVENTION SUR LE BATI EXISTANT**

Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées :

- dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine ;
- dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la parcelle.

En outre, il sera exigé l'aménagement de 3 places de stationnement par groupe de deux logements créés sur l'espace collectif.

Pour les programmes de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, le nombre de place de stationnement par logement est ramené à 1.

### **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**Les plantations existantes** seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Les clôtures**, composées d'un grillage à maille soudée ou tressée, doivent être doublées d'une haie bocagère.

De même, **les haies plantées en limite de propriété** seront composées de végétaux d'essences locales.

**Les terrains destinés à la construction d'habitations** devront être traités en espaces verts couvrant au minimum 40 % de leur superficie. Ce pourcentage est ramené à 25% pour les constructions jumelées.

Il est exigé au minimum, 1 arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.

**Pour les lotissements et les groupes d'habitations**, il doit être aménagé un espace vert d'une superficie minimale obtenue de 10% (non compris la voirie) de celle du terrain, non traité en stationnement, noue ou bassin ouvert destiné à la gestion des eaux pluviales.

Des plantations, réalisées au moyen d'essences locales, seront mises en place **en limite de zone** par les futurs aménageurs, afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.

#### **De plus, en secteur 1AUc**

Il sera aménagé un espace vert (d'un seul tenant ou non), dont la surface totale sera calculée selon la règle suivante : 50m<sup>2</sup> d'espace vert par logement créé.

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,4.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, le COS applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier, de manière à ce qu'en moyenne on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE**

Cette zone équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services de toute nature (bureaux et activités de services de toute nature, y compris hôtellerie, établissements scientifiques, techniques et administratifs).

Elle peut être réalisée sous certaines conditions, exclusivement sous forme de lotissement ou d'opérations groupées, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

### **ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 1AUE2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AUE 2.
- Les abris de fortune, les dépôts de matériaux de récupération, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes.

### **ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie.

Les accès aux différents lots devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique. Les accès réservés aux véhicules seront aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront de même manière de sortir en marche avant.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 15 mètres.

Les largeurs minimales ci-dessus peuvent être réduites dans le cas de voies en impasse ou dans le cas de voies de desserte à caractère secondaire, sans pouvoir être respectivement inférieures à 6 mètres et 12 mètres.

## **ARTICLE 1AUE 4 – RESEAUX**

---

### **EAU :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **) *Eaux usées :***

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

#### **) *Eaux résiduaires :***

Conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

#### **) *Eaux pluviales :***

**Lorsque le réseau existe**, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

**En l'absence de réseau**, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

**Pour les installations le nécessitant**, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

## **ARTICLE 1AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

## **ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Tout point d'une construction à usage d'activité, doit être implanté à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone.

Le retrait minimum des constructions est porté à 25 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

## **ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 10 mètres.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

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

---

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 5 mètres.

Ces distances précitées ne doivent pas porter atteinte aux dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

## **ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité par rapport au terrain naturel est fixée à 18 mètres au faitage.

Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 12 mètres au faîtage.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

*\*Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

## **ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ASPECT**

Les bâtiments auront un souci de qualité architecturale sur une déclinaison de bâtiment d'activités d'architecture contemporaine privilégiant les matériaux tels que le bois, l'acier, le verre, l'aluminium...

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

### **Couleurs**

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seuls sont autorisés les valeurs se situant dans la gamme des blancs, gris métal, gris vert, gris bleu, éventuellement gris graphite.

La couleur dominante de la construction peut éventuellement être complétée en façade par des couleurs d'identification visuelle de la société, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de cette façade.

### **Couvertures**

- L'emploi de la tôle ondulée galvanisée et du fibrociment est interdit pour les couvertures.
- Les couvertures contemporaines type coque acier ou en béton de grandes portées sont autorisées et seront de pente libre.
- L'emploi de la tôle non laquée est interdit.
- Tous les éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.

## **ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

### **) Pour les habitations :**

Deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

) **Pour les constructions à usage de bureaux :**

Une surface affectée aux places de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

) **Pour les établissements industriels :**

Une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

) **Pour les établissements commerciaux :**

• **Commerces courants :**

Une surface affectée aux places de stationnement destinées à la clientèle, au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement et une place par emploi.

• **Hôtels et restaurants :**

- Une place de stationnement par chambre ;
- Une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de surface de salle.

De plus, pour les surfaces affectées aux salles de formation et de conférences, il sera exigé 7 places par tranche de 10 personnes arrondies au nombre supérieur.

**MODALITES D'APPLICATION :**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

---

**ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure des voies, seront plantés et convenablement entretenus. 15% de la surface de la parcelle sera traité en espace vert.

Les espaces non bâtis, non affectés à des aires de dépôt ou de stockage, ni au stationnement, sont obligatoirement traités en espaces verts.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

---

**ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

---

Le coefficient d'occupation des sols (COS) résulte de l'application des articles 1AUE 1 à 1AUE 13.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ

Cette zone équipée correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc d'activités des Longchamps.

Cette zone est particulièrement destinée à l'accueil d'activités économiques en tenant compte de leur caractère propre, de leur impact sur l'environnement et leur faculté à intégrer les critères de qualité architecturale et d'aménagement nécessaires à leur insertion.

Cette zone est divisée en 4 secteurs :

Le secteur 1AUza : à dominante d'activités industrielles pour grandes installations ;

Le secteur 1AUzb : à dominante d'activités artisanales pour petites et moyennes installations ;

Le secteur 1AUzc : destiné à recevoir des activités diverses, artisanales, commerciales de moyennes et de grandes dimensions ;

Le secteur 1AUzd : d'aménagements structurels et d'espaces paysagers.

### ARTICLE 1AUZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 1AUz 2 ;
- Les installations agricoles ;
- Les dépôts non intégrés ni couverts ni masqués de matériels et matériaux ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AUz 2.
- Les abris de fortune, les dépôts de matériaux de récupération, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes.

A l'exception du secteur 1AUzc :

- Les activités commerciales ;

En secteur 1AUzd :

- Toutes les constructions et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1AUz 2.

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

---

A l'exception du secteur 1AUzd :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité industrielle ou logistique et aux services qui leur sont liés et que leur fonctionnement soit compatible avec le voisinage ;

Y compris en secteur 1AUzd :

- Les exhaussements et affouillements de sols liés aux constructions et équipements publics, ainsi que ceux directement nécessaires aux travaux de construction autorisés et d'aménagement de la zone ;

### **ARTICLE 1AUZ 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 15 mètres.

Les largeurs minimales ci-dessus peuvent être réduites dans le cas de voies en impasse ou dans le cas de voies de desserte à caractère secondaire, sans pouvoir être respectivement inférieures à 6 mètres et 12 mètres.

Les accès aux différents lots devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique. Les accès réservés aux véhicules seront aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront de même manière de sortir en marche avant. Plusieurs accès sur un même fond sont autorisés depuis la voirie de desserte, à condition d'être séparés :

- d'au moins 40 mètres en secteur 1AUza ;
- d'au moins 30 mètres en secteurs 1AUzb et 1AUzc ;

L'accès à la zone se fera à partir des carrefours aménagés depuis les RD 613 et RD 94b. Tout accès direct à un terrain privatif depuis ces voies est interdit.

### **ARTICLE 1AUZ 4 – RESEAUX**

---

#### **EAU :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### **a) *Eaux usées :***

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

**b) Eaux résiduaires :**

Conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

**c) Eaux pluviales :**

**Lorsque le réseau existe**, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

**En l'absence de réseau**, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

**Pour les installations le nécessitant**, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

---

**ARTICLE 1AUZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Les parcelles nouvelles créées par voie de lotissement ou de division doivent avoir, pour être constructibles, une superficie minimale de :

- En secteur 1AUza : 10 000 m<sup>2</sup>.
- En secteur 1AUzb : 2 000 m<sup>2</sup>.
- En secteur 1AUza : 3 500 m<sup>2</sup>. Elle est portée à 5 000 m<sup>2</sup> pour tout terrain jouxtant l'emprise publique de la RN 13.

---

**ARTICLE 1AUZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les alignements et marges de recul de principe indiqués sur les documents graphiques du règlement doivent être respectés.

En l'absence d'indication sur les documents graphiques du règlement et sauf cas particuliers visés ci-dessous, tout point d'une construction doit être implanté à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone.

En secteurs 1AUzb et 1AUzc, ce retrait minimum pourra être ramené à 8 mètres, sous réserve que l'entrée et la sortie des véhicules puisse se réaliser en marche avant.

De plus :

**En secteur 1AUza**, le retrait minimum des constructions par rapport à la R.N. 13 (future Autoroute A13) est porté à 100 mètres de l'axe de la voie.

**En secteur 1AUZc :**

- Sauf à être implantées à l'alignement de la R.D. n°613, les constructions devront respecter un retrait minimum de 15 mètres par rapport à cet alignement.
- Les constructions respecteront un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. n°94b, ainsi qu'à celui du Chemin de Bussy à Bayeux. Les marges de retrait seront obligatoirement traitées en espace vert, à l'exclusion toutefois d'une éventuelle voie de contournement du bâtiment.

**Dans tous les cas, des reculs différents peuvent être autorisés ou imposés :**

- En cas d'impératif technique, pour les constructions et les équipements de volume réduit, tels que postes de contrôle, barrières automatiques, équipements publics, etc... .
- Pour des motifs liés à la sécurité publique, afin de ménager des vues le long des voies ;
- Pour les aménagements autorisés en secteur 1AUzd ;
- En secteurs 1AUzb et 1AUzc, pour permettre un accès satisfaisant aux constructions et une desserte adaptée aux parcs de stationnements internes.

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

---

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à 10 mètres, entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche.

En secteurs 1AUzb et 1AUzc, sauf pour les parcelles ayant une façade sur la R.D. n°613, cette distance de retrait pourra être ramenée à 5 mètres par rapport aux nouvelles limites créées à l'intérieur du secteur.

Ces dispositions n'autorisent en rien de déroger à la réglementation applicable en matière d'installations classées et de sécurité, notamment incendie, à laquelle il doit être satisfait en tout état de cause.

Des reculs différents peuvent être autorisés pour les aménagements prévus en secteur 1AUzd.

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

---

Néant.

**ARTICLE 1AUZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure.

**ARTICLE 1AUZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*Pour l'application de cet article, il est précisé que, la hauteur est la distance la plus grande mesurée verticalement, sous l'emprise de la construction, entre tout point d'un bâtiment et le niveau du terrain naturel avant travaux.*

**En secteurs 1AUZa et 1AUZb**, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 18 mètres.

**En secteur 1AUZc :**

- La hauteur des constructions ne devra pas être inférieure à 7 mètres et supérieure à 12 mètres en façade sur le front bâti soumis à l'alignement, face à la RD 613. Une tolérance de 3 mètres maximum est cependant admise sur justification technique et architecturale, dès lors que la façade sur la R.D.n°613 présente une hauteur maximale de 12 mètres et qu'elle se prolonge ensuite, en ligne de fuite de 45° par rapport à l'horizontale.
- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres dans les autres cas.

**Dans tous les cas :**

- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée sur le secteur.
- Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise ne sont pas soumis aux dispositions de présent article, sous réserve qu'une attention particulière soit portée à la qualité de leur aspect, en vue de favoriser leur intégration paysagère.
- En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

---

## **ARTICLE 1AUZ11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **IMPLANTATION**

Nonobstant les dispositions de l'article 10 portant sur la hauteur des constructions, les implantations altimétriques devront tenir compte de la topographie du terrain d'assiette. Notamment, le réaménagement des abords devra limiter à 1,50 mètres la hauteur vue des soubassements et des quais.

### **ASPECT**

Les bâtiments auront un souci de qualité architecturale sur une déclinaison de bâtiment d'activités d'architecture contemporaine privilégiant les matériaux tels que l'acier, le verre, l'aluminium...

Sont exclues toutes connotations faisant référence à une architecture d'expression traditionnelle ou régionaliste. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

En secteur 1AUZb : les bâtiments dont l'architecture, la couleur et l'expression publicitaire, constituent eux-mêmes « l'enseigne », ne pourront y trouver place que si une adaptation peut les mettre en cohérence avec le caractère général de la zone.

### **Couleurs**

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seuls sont autorisés les valeurs se situant dans la gamme des blancs, gris métal, gris vert, gris bleu, éventuellement gris graphite.

La couleur dominante de la construction peut éventuellement être complétée en façade par des couleurs d'identification visuelle de la société, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de cette façade.

### **Couvertures**

Toute couverture visible doit être traitée comme la « cinquième façade » :

- Les matériaux employés seront de qualité homogène avec les façades ;
- Aucune prise ou évacuations en toiture ne pourront avoir de disposition aléatoire, elles seront :
  - Soit sous grilles en façade ou pignon ;
  - Soit établies en forme architecturale opportune et parfaitement intégrée en superstructure de la construction
- L'emploi de la tôle ondulée galvanisée et du fibrociment est interdit pour les couvertures.
- L'emploi de la tôle non laquée est interdit.
- Tous les éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.

### **Publicité, enseignes, pré-enseignes**

Les enseignes sont autorisées sous réserve

- qu'elles soient contenues à l'intérieur du périmètre des façades et intégrées aux formes architecturales.
- qu'elles ne comportent que les inscriptions relatives à la raison sociale ou l'objet social de l'activité.

### **Clôture**

Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur et seront constituées de profils métalliques et de grille en treillis soudé de couleur gris vert et éventuellement, suivant les prescriptions paysagères, doublée de plantations arbustives d'essence locale.

## **ARTICLE 1AUZ 12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

### **a) Pour les établissements industriels :**

Une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette de la construction.  
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **b) Pour les commerces, bureaux et services :**

Une place de stationnement par fraction de 25 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de deux places.

### **c) Pour les établissements de formation, conférences ou réunions :**

Sept places par tranche de 10 personnes arrondies au nombre supérieur ;  
Une place d'autocar par tranche de 200 m<sup>2</sup> de salle de réunion.

### **d) Pour les hôtels et restaurants :**

- Une place de stationnement par chambre ;
- Une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de surface de salle.

**EN OUTRE, IL POURRA ETRE EXIGE, EN FONCTION DES BESOINS DES ACTIVITES :**

**🚶 Pour le personnel**

Une place de stationnement par poste de travail.

**🚶 Pour les visiteurs :**

En secteur 1AUza : une place par fraction de 3000 m<sup>2</sup> de surface de lot au-dessus d'un hectare, avec un minimum de 8 places.

En secteurs 1AUzb et 1AUzc : un minimum de 5 places.

**🚶 Pour les véhicules utilitaires :**

Un minimum de 5 places.

**MODALITES D'APPLICATION :**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels les constructions sont le plus directement assimilables.

Les parkings seront réalisés en une ou plusieurs unités de stationnement, chaque unité ne pourra contenir plus de 70 places.

**ARTICLE 1AUZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

25% au minimum des surfaces non bâties de la parcelle seront aménagées en espace vert, dont une partie sera constituée de végétation arbustive pouvant permettre l'intégration des aires de stockage et de stationnement.

Le long de la R.D. n°94, une haie vive sera plantée et entretenue par la collectivité.

**ARTICLE 1AUZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

La Surface Hors Œuvre Nette maximale constructible est de :

- En secteur 1AUza : 64 000 m<sup>2</sup> ;
- En secteur 1AUzb : 24 000 m<sup>2</sup> ;
- En secteur 1AUzc : 120 800 m<sup>2</sup> ;

En secteur 1AUzd : néant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Cette zone naturelle non équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à être urbanisée dans l'avenir, à l'occasion d'une modification du Plan Local d'Urbanisme ou de la création d'une zone d'aménagement concerté. Elle pourra accueillir des occupations diverses : habitat, équipements, espaces verts... et les activités qui en sont le complément naturel.

Elle doit faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation, susceptible de compromettre cette urbanisation future.

Cette zone comprend en outre :

- un **secteur AUv** spécifiquement réservé aux espaces verts et aménagements paysagers qui viennent agrémenter la zone AU ;

### **ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article AU 1, notamment :

- Les lotissements ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux visés à l'article AU 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes.

#### **Sur le secteur AUv :**

- Toute construction ;
- Les aires de stationnement ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Le camping et le caravaning.

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

---

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions et équipements publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et équipements publics ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

---

**En AUy**, les aménagements réalisés pourront être intégrés aux opérations programmés sur la zone AU.

---

### **ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité.

---

### **ARTICLE AU 4 – RESEAUX**

---

**EAU :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

**ASSAINISSEMENT :**

**a) Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

**b) Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

---

### **ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

---

### **ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- Un recul minimum exigé par rapport aux voies mentionnées ci-dessous est le suivant :

Alignement des Routes départementales ..... 15 mètres

Alignement des autres voies : ..... 10 mètres

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

---

## **ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait  $\geq H / 2$ ), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

---

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

---

Néant.

---

## **ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant.

---

## **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant.

---

## **ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

---

## **ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

## **ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et arbustes d'essences locales.

**ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Néant.

## TITRE 4

---

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

Cette zone naturelle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : *“Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A”*.

## **ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

## **ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

## **ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Les accès et voiries créés de devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A4 – RESEAUX**

---

### **EAU :**

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilé.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **a) *Eaux usées :***

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

#### **b) *Eaux pluviales :***

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

## **ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

---

## **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Le recul minimum exigé pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous est fixé à :

Axe de la LACRA n°13.....	100 mètres
Axe de la RD 613.....	35 mètres
Axe des autres RD.....	15 mètres
Axe des autres voies :.....	10 mètres

Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul, en cas d'impératif technique.

---

## **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul, en cas d'impératif technique.

---

## **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

---

## **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant.

---

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions **à usage d'habitation** par rapport au terrain naturel est limitée à 12 mètres au faîtage.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.
- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.

- Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

#### **ARTICLE A12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Néant.

## TITRE 5

---

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

La zone N est une zone naturelle, équipée ou non, de maintien en l'état des lieux et à protéger en raison de la qualité paysagère de certains secteurs du territoire.

En principe, toute nouvelle construction y est interdite, afin de préserver autant que possible le caractère naturel du site.

**Le secteur Nc** correspond au périmètre autorisé d'exploitation de la carrière de sables.

**Le sous-secteur Nl** correspond à des terrains aménagés et utilisés pour la pratique de d'activités sportives et de loisirs.

**Le secteur Nx** correspond au site d'implantation d'une ancienne décharge remblayée, sur lequel aucune construction ne sera autorisée.

## **ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

## **ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

A l'exception des secteurs « I », « c » et « x ».

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que leur annexes ;
- Le changement d'affectation ou de destination des bâtiments existants, sous réserve que leur intérêt architectural le justifie.

En secteur « I »

- Les constructions ou installations qui sont directement liées et nécessaires à la pratique d'activités sportives et de loisirs.

En secteur « c »

Sans préjudice des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, peuvent être autorisées durant l'exploitation et pour une durée limitée, fixée par l'autorisation d'ouverture :

- Les carrières existantes et leurs extensions autorisées ;
- Les constructions liées à l'exploitation des carrières ainsi que les affouillements et exhaussements de merlons ;
- Les dépôts provenant de l'exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sols.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur « x » :

- Les équipements publics d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE N4 – RESEAUX**

---

**EAU :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

**ASSAINISSEMENT :**

***a) Eaux usées :***

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

***b) Eaux pluviales :***

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau de collecte des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

Tout ruisseau ou fossé servant à l'évacuation des eaux pluviales doit être laissé à l'air libre, à l'exception des ponts et des busages nécessaires pour l'accès aux fonds privés.

**ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

**ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Le recul minimum exigé pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous est fixé à :

Axe de la LACRA n°13.....	100 mètres
Axe de la RD 613 .....	35 mètres
Alignement des autres RD .....	20 mètres
Alignement des autres voies : .....	10 mètres

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

## **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant.

## **ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant.

## **ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

## **ARTICLE N12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Néant.

## **DOCUMENT ANNEXE**

---

**CARTOGRAPHIE DU RISQUE D'INONDATION PAR LES NAPPES D'EAU SOUTERRAINE**

---

## Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

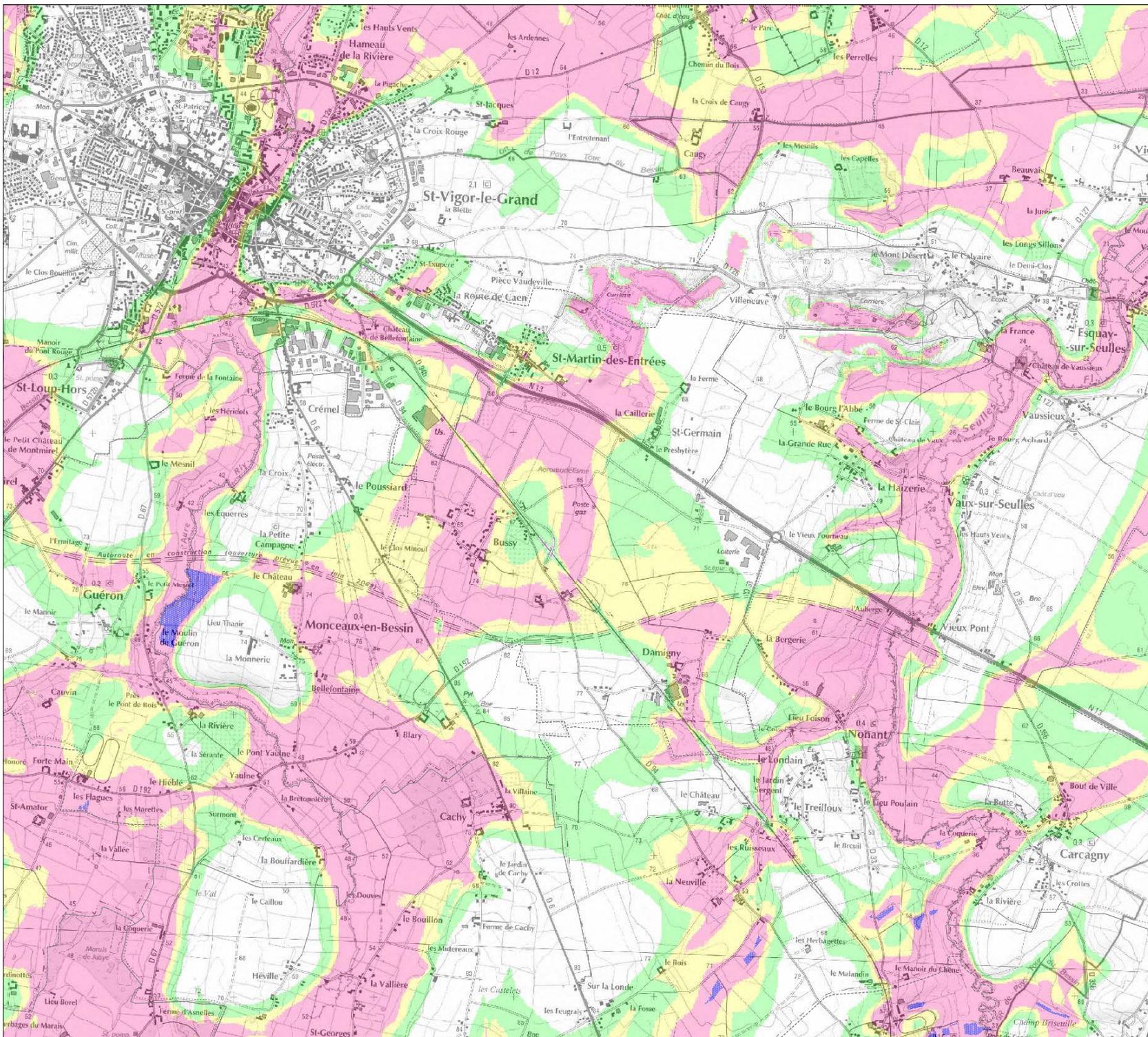
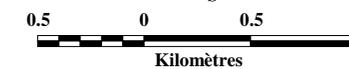
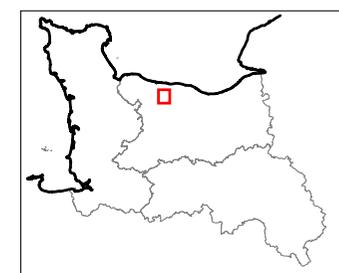
Etat des connaissances : décembre 2010

Profondeur de l'eau et nature du risque

-  Débordements de nappe observés
-  0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
-  de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
-  2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
-  5 m : pas de risque a priori

Saint-Martin-des-Entrées

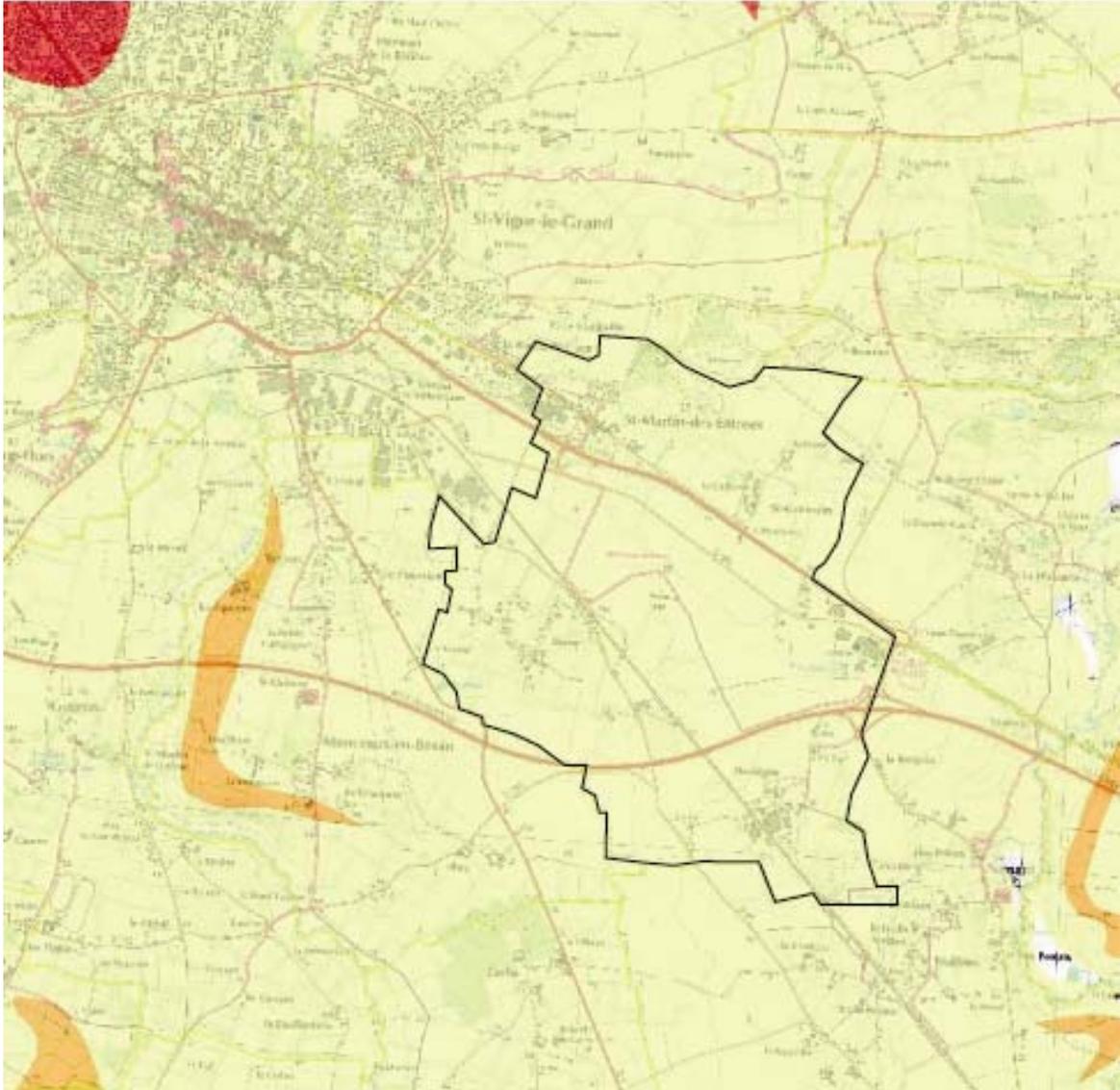
14630



---

**CARTOGRAPHIE DU RISQUE LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

---



**CARTE DE L'ALEA LIE AU PHENOMENE  
 DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**



---

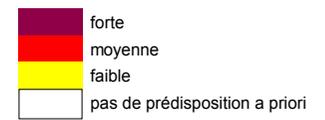
**CARTOGRAPHIE DU RISQUE LIÉ À LA CHUTE DE BLOCS ROCHEUX**

---

## Prédisposition aux chutes de blocs

Mise à jour mai 2008

Indice de prédisposition  
(évaluation reposant sur des critères de pente)



## SAINT-MARTIN-DES-ENTREES

14630

