

Envoyé en préfecture le 04/10/2022

Reçu en préfecture le 04/10/2022

Affiché le

D : 02 - 20060408 - 20220926-CC\_DD\_124\_2022-DE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PROCEDURE DE MODIFICATION

### Commune de **BOURG-ACHARD**



## 4C - REGLEMENT MODIFIE EN 2022

Modification approuvée le : 26 09 2022

Cachet



HABITAT & DEVELOPPEMENT - 12, Boulevard Georges Chauvin - BP 734 - 27007 EVREUX CEDEX

02 32 39 84 00 - fax : 02 32 62 34 64 - E-mail : [hd27@club-internet.fr](mailto:hd27@club-internet.fr)

Modification réalisée en 2021 par Atelier Lignes Urbanisme et Paysage

# SOMMAIRE MODIFIE

<b>TITRE 1 - DISPOSITONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ</b>	<b>28</b>
<b>TITRE III - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>33</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1</b>	<b>34</b>
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB1</b>	<b>NOUVEAU 40</b>
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2</b>	<b>46</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>	<b>50</b>
<b>TITRE V - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>	<b>56</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>61</b>
<b>ANNEXES 1 - TEXTES ET ARTICLES</b>	<b>61</b>
<b>ANNEXES 2 – DEFINITIONS</b>	<b>64</b>
<b>ANNEXES 3 - ESSENCES LOCALES</b>	<b>67</b>

Envoyé en préfecture le 04/10/2022

Reçu en préfecture le 04/10/2022

Affiché le

ID : 027-200066405-20220926-CC\_DD\_124\_2022-DE

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'urbanisme

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de BOURG-ACHARD.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

Ces articles concernent :

- R.111-2 : salubrité publique
  - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
  - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
  - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2- Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.
  - 3- Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.
  - 4- Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
  - 5- L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
  - 6- Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
  - 7- - La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du code de l'urbanisme ; en particulier : la participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

- 1- Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- Les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex: p).

- 2- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone UA, zone centrale à caractère d'habitat et de services qui comprend :  
« Un secteur UAa où les espaces verts ne sont pas obligatoires.
- La zone UB, zone de développement périphérique au centre-bourg à laquelle peut s'intégrer des activités et services
- La zone UC, zone à caractère rural et résidentiel (hameaux)
- La zone UZ, zone d'activités économiques diversifiées.

- 3- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérés au plan par les indices correspondants sont :

- La zone AU1, zone à urbaniser à court terme sous forme d'habitat et de services principalement.
- La zone AU2, zone à urbaniser à long terme sous forme d'habitat principalement

- 4- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérés au plan par les indices correspondants sont :

- La zone A, zone agricole protégée.

- 5- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérés au plan par les indices correspondants sont :

- La zone N, zone naturelle protégée.

- 6- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « espaces boisés classés » (EBC) (articles L 130-1 et R 123-11 du code de l'urbanisme).

- 7- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale, un numéro, et précise la destination et le bénéficiaire.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 Décembre 1976, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1 - **L'édification d'une clôture** doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas visés à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2 - **Les démolitions** sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

- à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits (loi du 31/12/1913) et dans les sites classés ou inscrits (loi du 02/05/1930) ;
- dans les secteurs délimités au plan local d'urbanisme en application de l'alinéa h) de l'article R 123-11, à savoir pour la commune de Bourg-Achard sur l'ensemble de son territoire.

3 - **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - **Les défrichements** sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5 - **La réalisation d'installations ou de travaux divers** soumise à permis d'aménager est précisée dans l'article R 421-19 et celle soumise à déclaration préalable dans l'article R 421-23 ;

6 - **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (article R 111-42 à R 111-44 et R111-38 à R111-40).

8- **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et R111-32)

## **ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Au titre de l'article L. 111 -3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée indépendamment des règles du PLU.

Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU

# **TITRE II**

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

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

**Caractère de la zone** : la zone U A est constituée par le centre urbain de Bourg-Achard et ses extensions immédiates. Elle est une zone centrale d'habitat et de services. Elle se compose essentiellement de constructions anciennes, de petits immeubles et de zones pavillonnaires de lotissement dans ses extensions. Elle regroupe une majorité des équipements (mairie, école, salle communale, commerces...) et certains éléments du patrimoine de la commune (église,...). La confortation d'un centre-urbain à vocation multiple (habitat, équipements, services...) ainsi que la réhabilitation et le renouvellement contemporain de l'habitat seront recherchés

### UA – 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat : bruit, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ou des sols
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
  - \* Les terrains de camping et de caravanage,.
  - \* Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
  - \* Le stationnement des caravanes isolées
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - \* Les parcs d'attraction,
  - \* Les dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes.
  - \* Les mobil-home.
- Les dépôts de déchets et de ferrailles
- Les changements de destination pour les rez-de-chaussée commerciaux ou dédiés à de l'activité au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, place de la Mairie, Grande rue et le long de rue des Portes. Cette protection est matérialisée au plan graphique par un hachurage sur les linéaires de rues concernées

### UA-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admises les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

**Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée** et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain

**Dans le couloir de présomption de nuisances sonores** (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur

## **UA-3 ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Il pourra seulement être dérogé à cette règle en cas d'impossibilité technique, due à la configuration de la parcelle dans le cadre du remplacement d'un portail existant ou lors de modification d'un accès, par exemple lors de la mise en place d'un portail sur un accès non clôturé.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

Il ne pourra être accédé de manière routière aux parcelles par l'intermédiaire des chemins communaux appartenant au domaine privé des communes

## **UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2- Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eau usée doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par un dispositif d'évacuation adapté de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement porté en annexe sanitaire. Dans ce cas les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les eaux pluviales sont absorbées sur la parcelle en privilégiant l'utilisation de citerne, bac de rétention, fossé, noue, tranche d'infiltration...
- En cas de raccordement au réseau public, toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée (de type parking et voirie) de plus de 400m<sup>2</sup> ou de plus de 15 places de parking ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement doivent être équipés d'un séparateur à hydrocarbures.

### 4- Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain

## UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Lorsque l'alignement n'est pas défini, la limite d'emprise de la voie est prise en compte.

Le long des alignements figurant au plan de zonage par des pointillés, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

**En cas d'extension de bâtiments existants**, l'extension doit respecter les reculs ci-dessus ou ne doit pas avoir pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie la plus proche.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour les vérandas
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

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

**Sur les alignements repérés au plan de zonage** par des pointillés, les constructions doivent être implantées en ordre continu (sur la totalité de la largeur de la propriété) ou en limite d'un côté et en retrait de l'autre, celui-ci ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

Dans le reste de la zone, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété soit avec un recul. Dans le cas où les constructions ne sont pas édifiées à la limite séparative de propriété, le recul sera :

d'au moins 4 mètres de la limite de propriété si la façade comporte une vue

et d'au moins 2 mètres si la façade ne comporte pas de vue.  
La définition juridique de la vue se situe en annexe du présent règlement.

**En cas d'extension de bâtiments existants**, l'extension doit respecter les règles ci-dessus ou ne doit pas avoir pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété la plus proche

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- à la reconstruction de bâtiments existants,  
aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Deux constructions non contiguës sur un même terrain doivent observer une distance les séparant :  
d'au moins 4 mètres si l'une des deux façades dispose d'une vue, d'au moins 2 mètres si aucune des deux façades ne dispose de vue.

La définition de la vue au sens juridique se situe en annexe du présent règlement.

**En cas d'extension de bâtiments existants**, l'extension doit respecter les reculs ci-dessus ou ne doit pas avoir pour objet de rapprocher l'ensemble des autres constructions de la propriété.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UA-9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **UA-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale de toutes les constructions admises au faitage par rapport au terrain naturel est de 15 m.

- Dans le cas d'une extension de construction existante, cette règle peut ne pas s'appliquer. Dans ce cas, l'extension ne devra pas être plus haute que la construction existante.

- La hauteur de soubassement est limitée à 50 cm du terrain naturel.

## UA-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes, en particulier dans le rythme des façades et le volume des toitures, notamment les pentes, dans les parties continues de la construction.

Les extensions des habitations existantes doivent respecter les couleurs, les formes et les matériaux de l'habitation existante.

### 1- **Forme des Toitures :**

Les toits monopentes de faible pente couvrant dans un même plan la totalité de la construction sont interdits

Pour des constructions avec combles, les toitures à deux pans ont une pente supérieure ou égale à 35°.

Les toitures monopentes sont tolérées en adjonction à une construction existante ou en limite séparative sur simple rez-de-chaussée.

Les toitures terrasses sont autorisées en éléments de liaisons.

Le long de la D 675 les lucarnes en toiture sont préconisées en ouvertures.

### 2- **Matériaux :**

Les teintes et les matériaux traditionnels ou similaires sont vivement conseillés.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux sont interdits. Les enduits de tonalité blanche sont interdits ainsi que les tôles ondulées translucides ou métalliques.

Pour l'ensemble de la zone, les toitures doivent être recouvertes en matériaux compatibles et similaires d'aspect avec les constructions avoisinantes et le caractère de la zone. Les matériaux de couverture Contemporains peuvent être Utilisés.

Les matériaux de toiture des extensions seront dans les mêmes tonalités que celle des constructions existantes.

La tuile plate ou l'ardoise sont recommandées dans le périmètre des Monuments Historiques.

L'utilisation de matériaux en lien avec « l'écoconstruction » est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

Eléments de modénatures : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, ... est préconisée.

### 3- **Clôtures sur rue :**

*Distance d'implantation des haies végétales par rapport aux limites de propriété :*

Conformément aux usages locaux, les haies doivent être plantées à au moins 50 cm de la limite parcellaire si leur hauteur de développement ne dépasse pas 2 mètres, et à au moins 2,33 mètres si leur hauteur de développement dépasse 2 mètres.

*Matériaux pour les clôtures :*

Les clôtures composées d'éléments béton préfabriqués (plaque, ...) sont interdites.

Les clôtures pleines (pierres, briques, mur enduit, palissade en bois, ...) sont autorisées si elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.

Les clôtures grillage sont interdites le long des voies, sauf si le grillage est dissimulé par une haie végétale plantée côté propriété

*Hauteur des clôtures :*

La hauteur maximale *des clôtures sera de :*

- 1.50 mètres pour le grillage avec lamelles

- de 2 mètres pour le grillage sans lamelles

Les clôtures en tout état de cause doivent être en harmonie avec les constructions et respecter le caractère général de la rue

En ce qui concerne les palettes de couleurs, les teintes claires, les verts criards seront à éviter pour les clôtures non végétales

#### **4- VÉRANDAS ET ABRIS DE JARDIN :**

Les vérandas sont autorisées sur l'ensemble de la zone.

Les abris de jardin, **annexes** sont autorisés s'ils ne comportent pas de tôles ondulées (**le bac acier non brillant est autorisé en toiture**). Ils pourront être traités différemment au niveau de la forme de toiture dès lors que cela ne porte pas atteinte à leur environnement.

#### **5- PARABOLES ET RÉCEPTEURS :**

Les paraboles et récepteurs doivent être placés si possible sur des façades non visibles depuis la voie publique.

#### **Éléments remarquables repérés au titre de [l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :**

**Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement ; conservation des chemins verts ; maintien et entretien des mares

## **UA-12 STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

#### ***Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :***

Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface hors œuvre nette.

#### ***Pour les constructions à destination de bureaux :***

Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### ***Pour les établissements à destination artisanale et de commerces courants :***

1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements peut être réduits sans être inférieur à une place pour 200 m2 de surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux artisanaux à construire est inférieure à un emploi pour 25 m2.

A ces espaces, il faut ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, véhicules utilitaires et véhicules de la clientèle.

#### ***Pour les établissements hospitaliers et cliniques, les résidences de personnes âgées :***

1 place pour 2 lits

#### ***Pour les établissements commerciaux :***

- Hôtels et restaurants :  
1 place pour 10 m2 de surface hors œuvre nette.
- Salles de spectacles et de réunions :  
1 place pour 10 m2 de surface hors œuvre nette..

**Pour les établissements d'enseignement :**

- Premier degré : 1 place par classe
- Etablissements d'enseignement pour adultes :  
25 places pour 100 personnes.

Ces établissements doivent comporter des aires pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

**Modalité d'application :**

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur tout autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits aménagements, avant la fin du chantier principal,
- soit à conclure avec la puissance publique ou son concédant un accord créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements à construire,

soit à s'acquitter du versement d'une participation, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme

## **UA-12 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière. Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

**Dans le secteur UAa**, la réalisation et l'aménagement d'espaces verts ne sont pas obligatoires.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100m<sup>2</sup> de terrain, hormis dans le secteur UAa.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

## **UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

**Caractère de la zone** : la zone UB correspond au développement périphérique du centre urbain de Bourg-Achard où le bâti est construit de façon plus discontinue et souvent sous forme de lotissements

Elle accueille également une mixité de fonctions : habitat, services et activités non polluantes. Elle comprend un secteur UB1 à vocation sportive, loisirs et d'infrastructures

#### UB-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat : bruit, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ou des sols
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
  - \*Les terrains de camping et de caravanage.
  - \*Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
  - \*Le stationnement des caravanes isolées
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - \*Les parcs d'attraction,
  - \*Les dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes.
  - \*Les mobil-home.
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

#### UB-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont admises les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas être appliquées

Les aires de stationnement ouvertes au public sont admises sous réserve d'un aménagement paysagé.

**Dans le secteur UB1**, seules les constructions d'équipements de loisirs, sportifs et d'infrastructures sont autorisées.

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R. 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

**Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée** et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

**Dans le couloir de présomption de nuisances sonores** (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur

## **UB-3 ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée y compris le trottoir, ils sont implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de propriété.

IL pourra seulement être dérogé à cette règle en cas d'impossibilité technique, due à la configuration de la parcelle dans le cadre du remplacement d'un portail existant ou lors de modification d'un accès, par exemple lors de la mise en place d'un portail sur un accès non clôturé.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

Il ne pourra être accédé de manière routière aux parcelles par l'intermédiaire des chemins communaux appartenant au domaine privé des communes

## **UB-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2- Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eau usée doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par un dispositif d'évacuation adapté de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement porté en annexe sanitaire. Dans ce cas les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les eaux pluviales sont absorbées sur la parcelle en privilégiant l'utilisation de citerne, bac de rétention, fossé, noue, tranche d'infiltration...
- En cas de raccordement au réseau public, toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée (de type parking et voirie) de plus de 400m<sup>2</sup> ou de plus de 15 places de parking ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement doivent être équipés d'un séparateur à hydrocarbures.

### **4- Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

## **UB-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies et des trottoirs.

Dans le secteur UB1, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait au moins égal à 8 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour les vérandas
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la construction doit observer un recul d'au moins 4 mètres de la limite de propriété, si la façade possède une vue et d'au moins 2 mètres si la façade ne possède pas de vue. La définition juridique de la vue se situe en annexe du présent règlement.

**En cas d'extension de bâtiments existants**, l'extension doit respecter les règles ci-dessus ou ne doit pas avoir pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété la plus proche.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction de bâtiments existants,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës sur un même terrain doivent observer une distance les séparant : d'au moins 4 mètres si l'une des deux façades dispose d'une vue, d'au moins 2 mètres si aucune des deux façades ne dispose de vue.

La définition de la vue au sens juridique se situe en annexe du présent règlement.

**En cas d'extension de bâtiments existants**, l'extension doit respecter les reculs ci-dessus ou ne devra pas avoir pour objet de rapprocher l'ensemble des autres constructions de la propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UB-9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **UB-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale de toutes les constructions admises au faîtage par rapport au terrain naturel est de 13 m.

- Dans le cas d'une extension de construction existante, cette règle peut ne pas s'appliquer. Dans ce cas, l'extension ne devra pas être plus haute que la construction existante.

- La hauteur de soubassement est limitée à 50 cm du terrain naturel.

**Dans le secteur UB1**, la hauteur des constructions à usage sportif ne peut excéder 15 mètres au faîtage depuis l'altitude du terrain naturel.

## UB-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes, en particulier dans le rythme des façades et le volume des toitures, notamment les pentes, dans les parties continues de la construction.

Les extensions des habitations existantes doivent respecter les couleurs, les formes et les matériaux de l'habitation existante.

En cas de rénovation de constructions existantes, les aménagements doivent être conduits dans le respect de l'architecture des constructions, notamment leur modénature devra être respectée.

### 1- Forme des Toitures :

Pour des constructions avec combles, les toitures à deux pans ont une pente supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées en partie basse des constructions.

### 2- Matériaux :

Les teintes et les matériaux traditionnels ou similaires sont vivement conseillés.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux sont interdits. Les enduits de tonalité blanche sont interdits ainsi que les tôles ondulées translucides ou métalliques.

Pour l'ensemble de la zone, les toitures doivent être recouvertes en matériaux compatibles et similaires d'aspect avec les constructions avoisinantes et le caractère de la zone. Les matériaux de couverture contemporains peuvent être utilisés.

Les matériaux de toiture des extensions seront dans les mêmes tonalités que celles des constructions existantes.

L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

### 3- Clôtures :

Les limites de parcelles sur propriétés voisines ou voies publiques peuvent ou non être clôturées. Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions et respecter le caractère général de la rue. *En ce qui concerne les palettes de couleurs, les teintes claires, les verts criards seront à éviter pour les clôtures non végétales. Le long des voies, les clôtures pleines sont interdites. Les kits d'occultations de type grillages rigides à lamelles sont néanmoins autorisés (dans ce cas des passages pour la petite faune devront être intégrés aux dispositifs et les soubassements sont interdits). La hauteur maximale des clôtures sera de :*

- 1.50 mètres pour le grillage avec lamelles

- de 2 mètres pour le grillage sans lamelles.

Conformément aux usages locaux, les haies doivent être plantées à au moins 50 cm à l'intérieur de la limite parcellaire si leur hauteur de développement ne dépasse pas 2 mètres, et à au moins 2,33 mètres si leur hauteur de développement dépasse 2 mètres. Les protections liées aux infrastructures sportives (filet notamment) ne sont pas considérées comme des clôtures.

### 4- Vérandas et abris de jardin :

Les vérandas sont autorisées sur l'ensemble de la zone.

Les abris de jardin, *annexes* sont autorisés s'ils ne comportent pas de tôles ondulées (le bac acier non brillant est autorisé en toiture). Ils pourront être traités différemment au niveau de la forme de toiture dès lors que cela ne porte pas atteinte à leur environnement.

### 5- Paraboles et récepteurs :

Les paraboles et récepteurs doivent être placés si possible sur des façades non visibles depuis la voie publique.

Dans le secteur UB1, les toitures terrasses peuvent être admises.

**Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :**

**Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement ; conservation des chemins verts ; maintien et entretien des mares.

**UB-12 STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

***Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement ;***

Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface hors œuvre nette.

***Pour les constructions à destination de bureaux :***

Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

***Pour les établissements à destination artisanale et de commerces courants :***

1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements peut être réduits sans être inférieur à une place pour 200 m2 de surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux artisanaux à construire est inférieure à un emploi pour 25 m2.

A ces espaces, il faut ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, véhicules utilitaires et véhicules de la clientèle.

***Pour les établissements hospitaliers et cliniques, les résidences de personnes âgées :***

1 place pour 2 lits

***Pour les établissements commerciaux :***

- Hôtels et restaurants :  
1 place pour 10 m2 de surface hors œuvre nette.
- Salles de spectacles et de réunions :  
1 place pour 10 m2 de surface hors œuvre nette..

***Pour les établissements d'enseignement :***

Premier degré : 1 place par classe

Etablissements d'enseignement pour adultes :

25 places pour 100 personnes.

Ces établissements doivent comporter des aires pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

**Modalité d'application :**

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur tout autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits aménagements, avant la fin du chantier principal,
- soit à conclure avec la puissance publique ou son concédant un accord créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements à construire,

- soit à s'acquitter du versement d'une participation, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

**Dans le secteur UB1**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

### **UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière et comporter au minimum un arbre pour 200 m<sup>2</sup> dans les zones d'habitat collectif, groupes d'habitations ou lotissements.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes doivent être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100m<sup>2</sup> de terrain.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

### **UB-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.
- Dans le secteur UB1, il n'y a pas de coefficient d'occupation du sol

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone : la zone UC est constituée par les hameaux ruraux des Haut-Croth et de la Vierge Marie. Elle doit conserver son caractère résidentiel.

#### UC-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat : bruit, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ou des sols
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
  - \* Les terrains de camping et de caravanage.
  - \* Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
  - \* Le stationnement des caravanes isolées
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - \* Les parcs d'attraction,
  - \* Les dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes.
  - \* Les mobil-home.
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

#### UC-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admises les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas être appliquées.

Les aires de stationnement ouvertes au public sont admises sous réserve d'un aménagement paysagé.

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R. 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

**Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée** et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

## UC-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte ; défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée y compris le trottoir, ils sont implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de propriété.

Il pourra seulement être dérogé à cette règle en cas d'impossibilité technique, due à la configuration de la parcelle dans le cadre du remplacement d'un portail existant ou lors de modification d'un accès, par exemple lors de la mise en place d'un portail sur accès non clôturé.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

Il ne pourra être accédé de manière routière aux parcelles par l'intermédiaire des chemins communaux appartenant au domaine privé des communes

## UC-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eau usée doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation adapté de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement porté en annexe sanitaire.  
Dans ce cas les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement. Ils sont tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et doivent satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les eaux pluviales sont absorbées sur la parcelle en privilégiant l'utilisation de citerne, bac de rétention, fossé, noue, tranche d'infiltration...

#### **4- Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

### **UC-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 6 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies et des trottoirs.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour les vérandas
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

### **UC-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la construction doit observer un recul d'au moins 6 mètres de la limite de propriété, si la façade possède une vue et d'au moins 3 mètres si la façade ne possède pas de vue. La définition juridique de la vue se situe en annexe du présent règlement.

En cas d'extension de bâtiments existants, l'extension doit respecter les règles ci-dessus ou ne doit pas avoir pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété la plus proche.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction de bâtiments existants,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës sur un même terrain doivent observer une distance les séparant : d'au moins 4 mètres si l'une des deux façades dispose d'une vue, d'au moins 2 mètres si aucune des deux façades ne dispose de vue.

La définition de la vue au sens juridique se situe en annexe du présent règlement.

**En cas d'extension de bâtiments existants**, l'extension doit respecter les reculs ci-dessus ou ne devra pas avoir pour objet de rapprocher l'ensemble des autres constructions de la propriété.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UC-9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **UC-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 9m au faîtage.  
La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne avant travaux de l'ensemble du terrain concerné.

Dans le cas d'une extension de construction existante, la hauteur de l'extension ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **UC-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes, en particulier dans le rythme des façades et le volume des toitures, notamment les pentes, dans les parties continues de la construction.

Les extensions des habitations existantes doivent respecter les couleurs, les formes et les matériaux de l'habitation existante.

Les matériaux toiture des extensions seront dans les mêmes tonalités que celles des constructions existantes.

En cas de rénovation de constructions existantes, les aménagements doivent être conduits dans le respect de l'architecture des constructions, notamment leur modénature doit être respectée.

### **1- Forme des Toitures :**

Pour des constructions avec combles, les toitures à deux pans ont une pente supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées en partie basse des constructions.

### **2- Matériaux :**

Les teintes et les matériaux traditionnels ou similaires sont vivement conseillés.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux sont interdits. Les enduits de tonalité blanche sont interdits ainsi que les tôles ondulées translucides ou métalliques.

Pour l'ensemble de la zone, les toitures doivent être recouvertes en matériaux compatibles et similaires d'aspect avec les constructions avoisinantes et le caractère de la zone. Les matériaux de couverture contemporains peuvent être utilisés.

L'utilisation de matériaux en lien avec l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

### **3- Clôtures :**

Les limites de parcelles sur propriétés voisines ou voies publiques peuvent ou non être clôturées. Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions, respecter le caractère général de la rue et ne pas dépasser 2,00 mètres de hauteur. Les clôtures pleines ainsi que les clôtures de type brise vue tout particulièrement (lamelles pvc, bois...) seront interdites. Seules les clôtures grillagées ou les haies végétales sont autorisées et les soubassements interdits.

Conformément aux usages locaux, les haies doivent être plantées à au moins 50 cm à l'intérieur de la limite parcellaire si leur hauteur de développement ne dépasse pas 2 mètres, et à au moins 2,33 mètres si leur hauteur de développement dépasse 2 mètres.

### **4- Vérandas et abris de jardin :**

Les vérandas sont autorisées sur l'ensemble de la zone.

Les abris de jardin, annexes sont autorisés s'ils ne comportent pas de tôles ondulées (le bac acier non brillant est autorisé en toiture). Ils pourront être traités différemment au niveau de la forme de toiture dès lors que cela ne porte pas atteinte à leur environnement.

Les paraboles et récepteurs doivent être placés si possible sur des façades non visibles depuis la voie publique.

Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement ; conservation des chemins verts ; maintien et entretien des mares.

## **UC-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface hors oeuvre nette.

## **UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes doivent être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100m2 de terrain.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

## **UC-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone : la zone UZ est destinée à accueillir principalement des activités artisanales industrielles, commerciales ou de services et se situe au nord, nord-est de la commune à proximité des principaux grands axes de circulation (A13, A28, D675, D313). Elle est concernée par l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme dit "Amendement Dupont".

#### UZ-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont Interdites :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricoles.
- Les dancings et discothèques,
- les campings, caravanings et dépôts de caravanes
- les entreprises de cassage de voitures, d'entreposage de matériaux à l'air libre
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel

#### UZ-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les activités artisanales, industrielles, commerciales, bureaux ou de services lorsqu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exercice ou à la surveillance de l'activité
- Les dépôts et installations sommaires de matériaux nécessaires à l'exercice des activités, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager pour atténuer l'impact visuel depuis l'espace public.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

## **UZ-3 ACCES ET VOIRIE**

Les nouvelles voies nécessaires à la desserte de la zone doivent se piquer sur les voies primaires et secondaires existantes ou à créer, ou en cas d'impossibilité sont issues des ronds-points sur la D 313 ou la D91.

Les nouvelles voies ont les caractéristiques appropriées au nombre et au type d'établissement à desservir.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies privées et les aires d'évolution des véhicules doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres des limites mitoyennes des lots (pour permettre des plantations)

Il ne pourra être accédé de manière routière aux parcelles par l'intermédiaire des chemins communaux appartenant au domaine privé des communes

## **UZ-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2- Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eau usée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les eaux pluviales sont absorbées sur la parcelle en privilégiant l'utilisation de citerne, bac de rétention, fossé, noue, tranche d'infiltration...
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourdeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

### **4- Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

## **UZ-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **UZ-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à :

- 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer,
- 15 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprise de la D 313 et de sa déviation
- 30 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprise de l'A 13.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **UZ-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative, qui est d'au moins 14m lorsque les constructions se trouvent en limite de zone d'habitation.
- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

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

Sans objet.

## **UZ-9 EMPRISE AU SOL**

Les emprises bâties ne dépasseront pas 50% la surface du terrain.

## UZ-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Dans la bande de terrain comprise entre 0 et 40 mètres depuis l'alignement de la R.D.313 et de sa déviation, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faitage depuis la hauteur moyenne du terrain naturel avant travaux. Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres depuis la hauteur moyenne du terrain naturel avant travaux.

## UZ-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Matériaux - teintes - forme

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en plaques fibro, tôles ondulées sont interdites.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

### 2- Annexes - Enseignes

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.
- Les enseignes rattachées au bâtiment seront limitées à 10% de la surface de la façade considérée.

### 3- Clôtures

Les clôtures seront métalliques à mailles rectangulaires verticales. *En ce qui concerne les palettes de couleurs, les teintes claires, les verts criards seront à éviter pour les clôtures non végétales. Le long des voies, les clôtures pleines sont interdites. Les kits d'occultations de type grillages rigides à lamelles sont néanmoins autorisés (dans ce cas des passages pour la petite faune devront être intégrés aux dispositifs et les soubassements sont interdits). La hauteur maximale des clôtures sera de :*

- 1.50 mètres pour le grillage avec lamelles
- de 2 mètres pour le grillage sans lamelles.

Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement ; conservation des chemins verts ; maintien et entretien des mares.

## UZ-12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Il est exigé notamment :

### **Pour les constructions à usage de bureau et tertiaire :**

Trois places par 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

### **Pour les établissements à destination artisanale et de commerces courants :**

1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux artisanaux à construire est inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces, il faut ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, véhicules utilitaires et véhicules de la clientèle.

***Pour les constructions à usage d'activités industrielles :***

1 place par 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N

***Pour les constructions à usage d'activité d'entrepôt et de logistique***

1 place par 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N

***Pour les constructions à usage d'habitation***

1 place de stationnement par 40 M<sup>2</sup> de Surface hors œuvre nette

## **UZ-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière. Les plantations sont de préférence réalisées avec des essences locales.

Les plantations se présentent, sauf en limite de propriété où elles constituent un alignement, sous forme d'un clos engazonné planté sur une trame régulière (5,7 ou 10 mètres).

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui intègre 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>.

Les aires de stockage ou similaires sont masquées par une haie végétale composée d'essences locales.

Une bande de 15 mètres de large comptée à partir de la limite de l'emprise de la R.D.313 et de 30 mètres de large comptée à partir de la limite de l'emprise de TA13 est réservée

- soit à la mise en place d'un aménagement paysager composé de végétaux d'essences locales,

- soit à la mise en place d'un aménagement paysager tel qu'il est décrit ci-dessus et d'une voie de desserte de la zone d'activités, bordée d'une allée d'arbres, à raison d'un arbre pour 5 mètres linéaire de voie, et agrémentée de massifs buissonnants.

Le long de l'A13, ces arbres sont des pommiers. La largeur de l'espace vert situé entre la limite de l'autoroute A13 et la voie de la desserte de la zone d'activités est fixée à 5 mètres.

De plus, entre les voies et les bâtiments, une haie brise-vent peut être mise en place afin de masquer au moins la moitié du bâtiment, le reste de la vue pouvant être habillé soit de haies de faibles hauteurs, de massifs d'arbres, de massifs buissonnants ou de massifs fleuris.

## **UZ-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

**Caractère de la zone** : Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel et habitat collectif. Elle peut également accueillir des services. Elles sont principalement situées à l'Est et au Sud-Est de la commune. Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble qui devra s'inspirer des principes généraux des orientations d'aménagement fixées par le P.L.U. (*cf. pièce n°3 Orientations d'aménagement*).

#### **AU1 -1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- L'implantation d'activités de nature à créer des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
  - \* Les terrains de camping et de caravanage.
  - \* Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
  - \* Le stationnement des caravanes isolées
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - \* Les parcs d'attraction,
  - \* Les dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes
  - \* Les mobil-home.
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

#### **AU1 -2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admises les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas être appliquées.

- Les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'ensemble qui devra s'inspirer des principes généraux définis à travers les orientations d'aménagement spécifiques (document n°3)
- Les aires de stationnement ouvertes au public sont admises sous réserve d'un aménagement paysagé.

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

**Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée** et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

**Dans le couloir de présomption de nuisances sonores** (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

### **AU1-3 ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée y compris le trottoir, ils sont implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de propriété.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

Il ne pourra être accédé de manière routière aux parcelles par l'intermédiaire des chemins communaux appartenant au domaine privé des communes

### **AU1-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2- Assainissement des eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les eaux pluviales sont absorbées sur la parcelle en privilégiant l'utilisation de citerne, bac de rétention, fossé, noue, tranche d'infiltration...
- En cas de raccordement au réseau public, toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée (de type parking et voirie) de plus de 400m<sup>2</sup> ou de plus de 15 places de parking ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures.

### **4- Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

## **AU1-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **AU1-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies et des trottoirs.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour les vérandas
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la construction doit observer un recul d'au moins 4 mètres de la limite de propriété, si la façade possède une vue et d'au moins 2 mètres si la façade ne possède pas de vue. La définition juridique de la vue se situe en annexe du présent règlement.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës sur un même terrain doivent observer une distance les séparant : d'au moins 4 mètres si l'une des deux façades dispose d'une vue, d'au moins 2 mètres si aucune des deux façades ne dispose de vue.

La définition de la vue au sens juridique se situe en annexe du présent règlement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **AU1 -9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **AU1 -10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale de toutes les constructions admises au faitage par rapport au terrain naturel est de 13 m.
- Dans le cas d'une extension de construction existante, cette règle peut ne pas s'appliquer. Dans ce cas, l'extension ne devra pas être plus haute que la construction existante.
- La hauteur de soubassement est limitée à 50 cm du terrain naturel.

## **AU1 -11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

### **1- Forme des Toitures :**

Pour des constructions avec combles, les toitures à deux pans ont une pente supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées en partie basse des constructions.

### **2- Matériaux :**

Les teintes et les matériaux traditionnels ou similaires sont vivement conseillés. Tout pastiche, toute imitation de matériaux sont interdits. Les enduits de tonalité blanche sont interdits ainsi que les tôles ondulées translucides ou métalliques.

Pour l'ensemble de la zone, les toitures doivent être recouvertes en matériaux compatibles et similaires d'aspect avec les constructions avoisinantes. Les matériaux de couverture contemporains peuvent être utilisés.

L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

### 3- Clôtures

Les limites de parcelles sur propriétés voisines ou voies publiques peuvent ou non être clôturées. Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions et respecter le caractère général de la rue. *En ce qui concerne les palettes de couleurs, les teintes claires, les verts criards seront à éviter pour les clôtures non végétales. Le long des voies, les clôtures pleines sont interdites. Les kits d'occultations de type grillages rigides à lamelles sont néanmoins autorisés (dans ce cas des passages pour la petite faune devront être intégrés aux dispositifs et les soubassements sont interdits). La hauteur maximale des clôtures sera de :*

- 1.50 mètres pour le grillage avec lamelles
- de 2 mètres pour le grillage sans lamelles.

Conformément aux usages locaux, les haies doivent être plantées à au moins 50 cm à l'intérieur de la limite parcellaire si leur hauteur de développement ne dépasse pas 2 mètres, et à au moins 2,33 mètres si leur hauteur de développement dépasse 2 mètres. Les protections liées aux infrastructures sportives (filet notamment) ne sont pas considérées comme des clôtures.

### 4- Vérandas et abris de jardin :

Les vérandas sont autorisées sur l'ensemble de la zone.

Les abris de jardin sont autorisés s'ils ne comportent pas de tôles ondulées. Ils pourront être traités différemment au niveau de la forme de toiture dès lors que cela ne porte pas atteinte à leur environnement.

### 5- Paraboles et récepteurs :

Les paraboles et récepteurs doivent être placés si possible sur des façades non visibles depuis la voie publique.

Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement ; conservation des chemins verts ; maintien et entretien des mares.

Equipements d'intérêt général (socio-culturels, administratifs) :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## AU1 -12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :**

Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface hors œuvre nette.

**Pour les équipements recevant du public,** le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

### **Modalité d'application :**

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur tout autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits aménagements, avant la fin du chantier principal,
- soit à conclure avec la puissance publique ou son concédant un accord créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements à construire,
- soit à s'acquitter du versement d'une participation, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **AU1 -13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 20% minimum à l'intérieur de chacun des lots et comporté au minimum un arbre pour 200 m<sup>2</sup> dans les zones d'habitat collectif, groupes d'habitations ou lotissements.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes doivent être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100m<sup>2</sup> de terrain.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

## **AU1 -14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.
- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'intérêt général ni aux équipements d'infrastructure

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB1**

**Caractère de la zone : Cette zone comprend des terrains destinés à recevoir des services.**

**Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble qui devra s'inspirer des principes généraux des orientations d'aménagement fixées dans le P.L.U (cf. pièce n°3 Orientations d'aménagement).**

#### **Article AUB1 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Sont interdites toutes les constructions et utilisations des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### **Article AUB1 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées :

Toutes constructions ou installations en lien avec l'équipement éducatif (tels que locaux d'hébergements du personnel ou des étudiants ; de bureaux, de gardiennage, de bâtiments éducatifs, pédagogiques, installations dédiées aux services annexes : restauration, lingerie, espaces de coworking etc) sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, stationnement, télécommunications, énergies) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application du R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Article AUB1 - 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile ; collecte des déchets.

## **Article AUB1 - 4 : DESSERTE EN RESEAUX**

### Eau potable :

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### Eau usée :

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

### Eau pluviale :

#### **Informations générales :**

En termes de gestion des eaux pluviales, un projet d'urbanisation doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Il doit répondre à deux grands principes :

- Le projet ne doit pas s'exposer au risque d'inondation. Le projet doit mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer une protection des habitations et propriétés contre les inondations.
- La réalisation du projet et les mesures de protection mises en place par le pétitionnaire pour se protéger des écoulements de surface ne doivent aggraver en rien le fonctionnement hydraulique en aval (art. 640 et 641 du code civil).

Le projet ne doit pas générer de ruissellements supplémentaires importants par rapport au terrain naturel. Le projet ne doit pas devenir une source potentielle de pollution, notamment vis-à-vis de la ressource en eau. Toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée de type parking et voirie ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement doivent être équipés d'un séparateur à hydrocarbures

#### **Principe préconisé pour la gestion des eaux pluviales issues du projet :**

Pour répondre à l'objectif de non-aggravation de l'état initial, **les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle et l'absence de rejet d'eaux pluviales vers l'aval est la règle.**

Ainsi, la gestion par infiltration lente in situ des eaux pluviales sera privilégiée.

Le pétitionnaire devra apporter tous les éléments permettant de vérifier que cette gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible : il devra notamment...

- Réaliser des tests de perméabilité aux endroits présumés d'implantation des futurs aménagements hydrauliques. (infiltrabilité minimale de  $10^{-6}$  m/s),

- Confirmer l'absence de paramètres incompatibles avec une gestion par infiltration des écoulements

Si la vidange des ouvrages ne peut être assurée par infiltration, une solution alternative doit être trouvée avec un débit de fuite superficiel vers l'aval de 2l/s/ha maximum.

Une autorisation de rejet devra être obtenue. Ce rejet ne devra aggraver en rien le fonctionnement hydraulique initial.

### **Principes préconisés pour le dimensionnement des ouvrages :**

La pluie de référence sera la pluie centennale la plus défavorable (51mm au minimum).

L'ensemble des surfaces du projet doit être pris en compte.

Le coefficient de ruissellement associé aux surfaces entièrement imperméabilisées (bâtiments, zones de stationnement, voirie, accès, cour, ...) doit être de 1. Le coefficient de ruissellement associé aux espaces verts doit être de 0.3.

La vidange devra s'effectuer en moins de 48h

Le devenir de la surverse devra être soigneusement étudié pour éviter tout dysfonctionnement hydraulique à l'aval

### **Electricité et gaz**

Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

## **Article AUB1 - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **Article AUB1 - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Au moins 5m en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions d'intérêt général et d'équipements d'infrastructures.

## **Article AUB1 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions devront observer un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4m.

- Cette règle ne s'applique pas aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article AUB1- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans Objet

### **Article AUB1 - 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans Objet

### **Article AUB1 - 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toutes les constructions admises au faitage par rapport au terrain naturel est de 13m hors superstructures de type cheminées / antennes etc

### **Article AUB1 -11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Façade : la couleur blanche est proscrite. Les matériaux d'aspects brillants sont interdits

#### Clôtures

Les soubassements de clôtures et les clôtures pleines sont interdites. Les murs et murets sont seulement autorisés aux entrées de l'équipement, notamment pour intégrer des éléments techniques. La couleur blanche est proscrite pour les éléments de clôtures et murets autorisés. *Les teintes claires, les verts criards seront à éviter pour les clôtures non végétales.*

Les dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante.

### **Article AUB1 -12 : STATIONNEMENT**

La réglementation de la zone UB est de 20 places pour 100 personnes accueillies. En fonction du projet, cette règle pourra être rediscutée.

L'opération doit prévoir :

- des aires de stationnement des 2 roues sécurisés et en nombre suffisant
- la mise en place de surfaces perméables
- la mise en place d'emprises pour véhicules électriques et emprises dédiées à la pratique du co-voiturage

## **Article AUB1 -13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations sont réalisées avec des essences locales.
- Le plan de zonage fait apparaître une prescription « traitement paysager à créer ». Pour ces linéaires, il s'agira de paysager les limites par des dispositifs adaptés au contexte : plantations d'alignement ou haies arbustives ou graminées, vivaces etc accompagnés ou non d'un cheminement doux.
- Les clôtures devront être accompagnées par des dispositifs paysagers
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'une plantation par 100 m<sup>2</sup> de surface dédiée au stationnement.
- Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran
- Un minimum de 20% de l'unité foncière doit être réservé à des espaces végétalisés (prairie haute / pelouses / espaces vivriers / vergers / noues / bassins de rétention enherbés...)

## CHAPITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

Caractère de la zone : La zone AU2 est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Elle conserve son caractère naturel dans le cadre du présent P.L.U. Elle concerne un secteur situé le long de la RD 313 en limite Sud-Est de l'urbanisation du centre et un autre le long de la rue de la Mare Samson à proximité d'un bâtiment agricole. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification du P.L.U ou d'une révision du PLU.

### **AU2-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

### **AU2-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- • Les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructures.
- Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

### **AU2-3 ACCES ET VOIRIE**

Non réglementées.

### **AU2-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementées.

### **AU2-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **AU2-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies et des trottoirs.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour les vérandas
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **AU2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction doit observer un recul d'au moins 4 mètres de la limite de propriété, si la façade possède une vue et d'au moins 2 mètres si la façade ne possède pas de vue. La définition juridique de la vue se situe en annexe du présent règlement.

L'implantation en limite séparative des constructions, à l'exception des annexes non accolées, est autorisée dans le cas où le passage situé entre la limite du bâtiment et la limite de la propriété opposée n'est pas inférieur à 3 mètres, ni supérieur à 8 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **AU2-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

## **AU2-9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **AU2-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **AU2-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **AU2-12 STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **AU2-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementés.

## **AU2-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : la zone A est à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle concerne une grande partie du plateau autour des différentes zones urbanisées.

Elle comprend un secteur (es) qui désigne les parties de la zone concernées par la présence de cavités souterraines avérées et justifiant de prescriptions réglementaires particulières.

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

*Sont interdites :*

*Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.*

### **A-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1- Les conditions et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

*- les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sous réserves de ne pas compromettre 1 'activité agricole du site et du respect des conditions suivantes :*

*\* Extension des bâtiments d'habitations : la hauteur de ne peut excéder la partie existante du bâtiment concerné par 1 'extension - Emprise au sol maximum de 1 'extension : 40 m<sup>2</sup>*

*\* Les annexes des bâtiments d'habitation : Une hauteur maximale de 2.5 m à 1 'égout et une superficie maximum de 30m<sup>2</sup> et Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 mètres entre les points les plus proches des deux bâtiments.*

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions, restauration, extension ou changement de destination à usage d'habitation (type logement de fonction de l'exploitant et/ou des actifs agricoles) directement liés à l'exploitation agricole et nécessitant une présence sur le site sous réserve de ne pas constituer un mitage de la zone
- Les annexes aux logements de fonction liées à l'exploitation agricole
- Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation. *Ces constructions devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation ou en extension des bâtiments existants. Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.*
- La reconstruction après sinistre
- Les affouillements, exhaussements, décaissements ou remblaiements des sols répondant à des impératifs techniques et compatible avec le caractère de la zone
- Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

**Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée** et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

**Dans le couloir de présomption de nuisances sonores** (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée y compris le trottoir, ils sont implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de propriété. Il pourra seulement être dérogé à cette règle en cas d'impossibilité technique liée à la pose d'un portail préexistant ou lors de modification d'un accès, par exemple lors de la mise en place d'un portail sur un accès non clôturé..

Il ne pourra être accédé de manière routière aux parcelles par l'intermédiaire des chemins communaux appartenant au domaine privé des communes.

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

#### **1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2. Assainissement des eaux usées**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement. Dans ce cas les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite.

#### **3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les eaux pluviales sont absorbées sur la parcelle en privilégiant l'utilisation de citerne, bac de rétention, fossé, noue, tranche d'infiltration...

#### **4. Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

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

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 15 mètres en retrait par rapport à la limite de l'emprise des voies départementales et d'au moins 6 mètres de la limite de l'emprise des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la construction doit observer un recul d'au moins 6 mètres de la limite de propriété, si la façade possède une vue et d'au moins 3 mètres si la façade ne possède pas de vue. La définition juridique de la vue se situe en annexe du présent règlement.

En cas d'extension de bâtiments existants, l'extension doit respecter les règles ci-dessus ou ne devra pas avoir pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété la plus proche.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction de bâtiments existants,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

## **A-9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## A-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## A-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes, en particulier dans le rythme des façades et le volume des toitures, notamment les pentes, dans les parties continues de la construction.

Les extensions des habitations existantes doivent respecter les couleurs, les formes et les matériaux de l'habitation existante.

En cas de rénovation de constructions existantes, les aménagements doivent être conduits dans le respect de l'architecture des constructions, notamment leur modénature doit être respectée.

### Aspect pour les constructions d'habitations

#### 1- Forme des Toitures :

Pour des constructions avec combles, les toitures à deux pans ont une pente supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées en partie basse des constructions.

#### 2- Matériaux :

Les teintes et les matériaux traditionnels ou similaires sont vivement conseillés.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux sont interdits. Les enduits de tonalité blanche sont interdits ainsi que les tôles ondulées translucides ou métalliques.

Pour l'ensemble de la zone, les toitures doivent être recouvertes en matériaux compatibles et similaires d'aspect avec les constructions avoisinantes et le caractère de la zone. Les matériaux de couverture contemporains peuvent être utilisés.

Les matériaux de toiture des extensions seront dans les mêmes tonalités que celles des constructions existantes.

L'utilisation de matériaux en lien avec « l'écoconstruction » est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

#### 3- Clôtures :

Les limites de parcelles sur propriétés voisines ou voies publiques peuvent ou non être clôturées. Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions, respecter le caractère général de la rue et ne pas dépasser 2,00 mètres de hauteur. Les clôtures pleines ainsi que les clôtures de type brise vue tout particulièrement (lamelles pvc, bois...) seront interdites. Seules les clôtures grillagées ou les haies végétales sont autorisées et les soubassements interdits. **Les teintes claires, tes verts criards seront à éviter pour les clôtures non végétales.**

Conformément aux usages locaux, les haies doivent être plantées à au moins 50 cm à l'intérieur de la limite parcellaire si leur hauteur de développement ne dépasse pas 2 mètres, et à au moins 2,33 mètres si leur hauteur de développement dépasse 2 mètres.

#### 4- Vérandas et abris de jardin

Les vérandas sont autorisées sur l'ensemble de la zone. Les abris de jardin, **annexes** sont autorisés s'ils ne comportent pas de tôles ondulées (**le bac acier non brillant est autorisé en toiture**). Ils pourront être traités différemment au niveau de la forme de toiture dès lors que cela ne porte pas atteinte à leur environnement.

#### 5- Paraboles et récepteurs :

Les paraboles et récepteurs doivent être placés si possible sur des façades non visibles depuis la voie publique.

### Aspect extérieur pour les bâtiments agricoles :

#### 1 - Matériaux et teintes

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

#### 2- Annexes

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement ; conservation des chemins verts ; maintien et entretien des mares.

## A-12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable et le défrichement est interdit.

Les talus et les haies existantes doivent être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) doivent être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toutes constructions de bâtiment à usage agricole doivent être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

## A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Envoyé en préfecture le 04/10/2022

Reçu en préfecture le 04/10/2022

Affiché le

ID : 027-200066405-20220926-CC\_DD\_124\_2022-DE

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : la zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique : des espaces boisés classés et les espaces présentant une sensibilité écologique et environnementale forte (ZNIEFF). Elle concerne également des habitations situées dans des secteurs sensibles. Elle comprend un secteur Na lié aux activités artisanales et ou commerciales existantes. Elle comprend un secteur (es) qui désigne les parties de la zone concernée par la présence de cavités souterraines avérées et justifiant de prescriptions réglementaires particulières.

### N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

### N-2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES CONDITIONS PARTICULIERES

**1- Les occupation et utilisation du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- **La rénovation, réhabilitation des maisons et bâtiments existants destinés à usage d'habitation ainsi que leurs annexes**

- Les extensions des maisons et bâtiments existants à usage d'habitation, en une fois ou plusieurs fois, sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et les annexes limitées à 2,5m de hauteur à l'égout, 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et localisée à moins de 30m de la construction principale.

- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux et à l'usage des infrastructures (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

**Dans le secteur Na**, seuls les constructions et installations liées aux activités artisanales et ou commerciales existantes sont autorisées.

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

**Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée** et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

**Dans le couloir de présomption de nuisances sonores** (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

**Dans le secteur Nd**, les constructions et installations liées aux activités de récupérations, stockage et traitement des déchets sont autorisés.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée y compris le trottoir, ils sont implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de propriété. Il pourra seulement être dérogé à cette régie en cas d'impossibilité technique lié à la pose d'un portail préexistant ou lors de modification d'un accès, par exemple lors de la mise en place d'un portail sur un accès non clôturé..

Il ne pourra être accédé de manière routière aux parcelles par l'intermédiaire de chemins communaux appartenant au domaine privé des communes

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

### **1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2. Assainissement des eaux usées**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement. Ils sont tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite.

### **3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les eaux pluviales sont absorbées sur la parcelle en privilégiant l'utilisation de citerne, bac de rétention, fossé, noue, tranche d'infiltration...

### **4. Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

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

Sans objet.

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

Les annexes et extensions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ou ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.

Dans le secteur Na, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ou ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la construction doit observer un recul d'au moins 6 mètres de la limite de propriété, si la façade possède une vue et d'au moins 3 mètres si la façade ne possède pas de vue. La définition juridique de la vue se situe en annexe du présent règlement.

**En cas d'extension de bâtiments existants**, l'extension doit respecter les règles ci-dessus ou ne devra pas avoir pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété la plus proche.

**Dans le secteur Na**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 20 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction de bâtiments existants,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet

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

Dans le secteur Na, les emprises bâties ne dépasseront pas 50% de la surface du terrain.

## N-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les annexes et les extensions ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal. Dans le secteur Na, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres (faîtage ou acrotère).

## N-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes, en particulier dans le rythme des façades et le volume des toitures, notamment les pentes, dans les parties continues de la construction.

Les extensions des habitations existantes doivent respecter les couleurs, les formes et les matériaux de l'habitation existante.

En cas de rénovation de constructions existantes, les aménagements doivent être conduits dans le respect de l'architecture des constructions, notamment leur modénature doit être respectée.

### 1- Forme des Toitures :

Pour des constructions avec combles, les toitures à deux pans ont une pente supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées en partie basse des constructions.

### 2- Matériaux :

Les teintes et les matériaux traditionnels ou similaires sont vivement conseillés.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux sont interdits. Les enduits de tonalité blanche sont interdits ainsi que les tôles ondulées translucides ou métalliques.

Pour l'ensemble de la zone, les toitures doivent être recouvertes en matériaux compatibles et similaires d'aspect avec les constructions avoisinantes et le caractère de la zone. Les matériaux de couverture contemporains peuvent être Utilisés.

Les matériaux de toiture des extensions seront dans les mêmes tonalités que celles des constructions existantes.

L'utilisation de matériaux en lien avec « l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

### 3- Clôtures :

Les limites de parcelles sur propriétés voisines ou voies publiques peuvent ou non être clôturées. Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions, respecter le caractère général de la rue et ne pas dépasser 2,00 mètres de hauteur. Les clôtures pleines ainsi que les clôtures de type brise vue tout particulièrement (lamelles pvc, bois...) seront interdites. Seules les clôtures grillagées ou les haies végétales sont autorisées et les soubassements interdits. **Les teintes claires, les verts criards seront à éviter pour les clôtures non végétales.**

Conformément aux usages locaux, les haies doivent être plantées à au moins 50 cm à l'intérieur de la limite parcellaire si leur hauteur de développement ne dépasse pas 2 mètres, et à au moins 2,33 mètres si leur hauteur de développement dépasse 2 mètres.

### 4- Vérandas et abris de jardin :

Les vérandas sont autorisées sur l'ensemble de la zone.

Les abris de jardin, **annexes** sont autorisés s'ils ne comportent pas de tôles ondulées (**le bac acier non brillant est autorisé en toiture**). Ils pourront être traités différemment au niveau de la forme de toiture dès lors que cela ne porte pas atteinte à leur environnement.

### **5- Paraboles et récepteurs :**

Les paraboles et récepteurs doivent être placés si possible sur des façades non visibles depuis la voie publique.

Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement ; conservation des chemins verts ; maintien et entretien des mares.

## **N-12 STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L. 130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable et le défrichement est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les talus, les fossés et plantations existantes (arbres, haies...) doivent être conservés et, le cas échéant, remplacés dans des proportions au moins équivalentes.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) doivent être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

Toute construction doit être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement Dans le secteur Nd, les installations devront être masquées par un écran végétal formé de haies vives et / ou d'arbres.

## **N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Dans le secteur Na**, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

## ANNEXE 1

### TEXTES ET ARTICLES

\* **Article R 111-2 :**

*Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.*

*Toutefois :*

*a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;*

*b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.*

\* **Article R 111-4:**

*Le projet 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 111-15 :**

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation, ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

\* **Article R 111-21 :**

*Le 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.*

\* **Article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967) :**

*Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*

\* **Article R 111-32 :**

*Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :*

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;*
- 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;*
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;*
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme. En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.*

\* **Article R 421-12:**

*Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de rétablissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

\* **Article R 421-19:**

sous-section 1 : Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager.

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

\* **Article R 421-23:**

**Sous-section 2 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants:

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre 1er du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

## ANNEXE 2

### DEFINITIONS

#### **Accès et voie nouvelle :**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

#### **Alignement par rapport aux voies :**

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon pourront être implantés en saillie.

#### **Bâtiment annexe :**

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie.

#### **Clôture :**

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

#### **Emplacement réservé :**

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique ou en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme pour réaliser des programmes de logements en vue de favoriser la mixité sociale.

#### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions correspond au total des surfaces occupées au rez-de-chaussée de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations avec autorisation préalable.

#### **Espace Boisé Classé :**

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

#### **Hauteur au faîtage :**

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées exclues.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

**Les Installations classées :**

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible,
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

**Terrain naturel :**

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement

**COS :**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Par exemple : un COS de 0,2 permet d'obtenir 0,20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 800 m<sup>2</sup>, une surface hors œuvre nette de 160 m<sup>2</sup> (800 X 0,2 = 160).

**La surface hors œuvre.**

La définition de la surface maximum de plancher hors œuvre nette et les modalités de son calcul sont données par l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme dont le texte est rappelé ci-après :

- la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ;
- la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :
  - a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
  - c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
  - d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.
  - e) d'une superficie égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre nette affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus..

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### Calcul des surfaces de plancher hors œuvre brute et nette d'une construction

Les indications très précises données ci-dessous sont destinées à permettre un premier calcul par le demandeur de ses surfaces hors œuvre brute et nette.

#### Surface hors œuvre brute

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- les combles et les sous-sols aménageables ou non,
- l'épaisseur des murs et des cloisons.

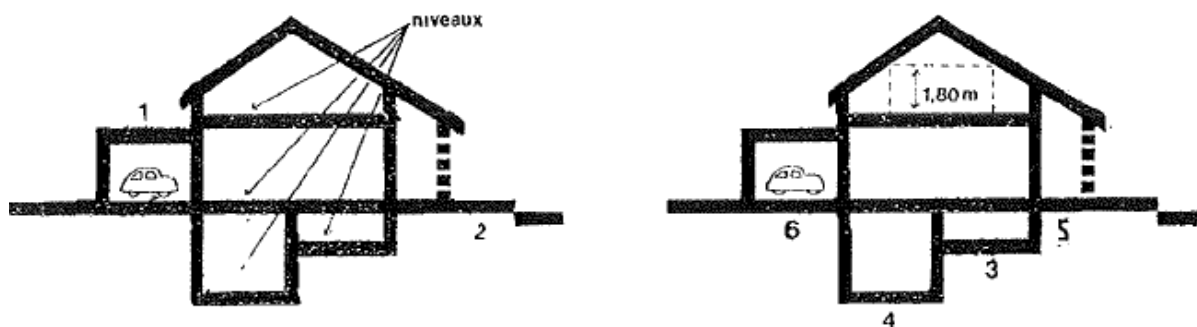
Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

1. aux terrasses inaccessibles formant toiture de la construction.
2. aux terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.

#### Surface hors œuvre nette

Elle s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute un certain nombre de surfaces de planchers, correspondant :

1. aux parties de combles d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
2. aux combles non aménageables, en raison :
  - de leur impossibilité à supporter une charge quelconque,
  - de l'encombrement de la charpente .
3. aux sous-sols, totalement ou partiellement enterrés, d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
4. aux sous-sols d'une hauteur supérieure à 1.80 m, affectés au garage, à la cave, à la chaufferie,
5. aux balcons, loggias, et surfaces non closes, en rez-de-chaussée ;
6. aux parties de bâtiment affectées au garage des véhicules;
7. aux locaux affectés aux récoltes, animaux, matériel agricole et serre de production ;
8. dans le cadre de la réfection d'un immeuble, 5 m<sup>2</sup> par le logement pour hygiène, de l'Equipement (subdivision ou chef-lieu) dont dépend le lieu de construction.



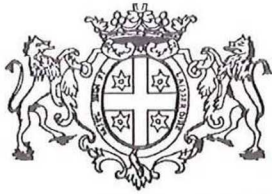
### **ANNEXE 3**

#### **LISTE DES ESSENCES LOCALES**

**Arbres** : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Hêtre, Frêne, Marronnier, Merisier, Orme, Saule, Sorbier, Tilleul, Tremble.

**Arbres fruitiers** : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

**Arbustes** : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Charmille, Cornouiller, Fusain d'Europe, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, If, Noisetier, Prunellier, Troène Commun, Viorne obier, Sureau.



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

027-212701031-20090212-2009-02D2-DE

**Mairie de Bourg-Achard** Acte certifié exécutoire  
**SOUS-PREFECTURE**

Réception par le préfet : 18/02/2009  
Publication : 18/02/2009

Pour l'"Autorité Compétente"  
par délégation

19 FEV. 2009

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mille neuf, le jeudi douze février à vingt heures quarante cinq, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle Phèdre, sous la présidence de Monsieur Claude HURABIELLE, Maire, après avoir été légalement convoqué (convocation du 05 février 2009).

**Présents** : Claude HURABIELLE, Michel VITTON, Lucien PATIN, Jean-Pierre DENIS, Raoul CARDOSO, Josette SIMON, Yannick CAREL, Marie-Line DELARUE, Aurélie LEMYRE, Stéphane MORIEUX Francis PIERRE, Stéphane HERSANT, Michel CHÉRON, Laurence PIGNÉ, Didier VANCAEYZEELE Michaël LEICHER, Jean-Marie THIEBAULT, Clotaire SAMYN, Philippe LANGONNET, Lysiane CHÂTEL, Jacques LAMY, Monique LEPELLEUX.

**Absents** : Gilbert BRAULT représenté par Jean-Pierre DENIS.

**Secrétaire de séance** : Philippe LANGONNET

**INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE**

Le conseil municipal, par 20 voix pour et 1 abstention (Monsieur CAREL) 1 voix contre (Madame LEPELLEUX),

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 12 février 2009;

Considérant l'intérêt de pouvoir exercer un droit de préemption afin de permettre la réalisation d'équipements publics et la constitution de réserves foncières ;

**DECIDE d'instituer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune**

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention dans les deux journaux ci-après désignés :
  - \* PARIS NORMANDIE
  - \* ÉVEIL DE PONT-AUDEMER

La présente délibération sera transmise :

- à monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de BERNAY;
- au directeur départemental des services fiscaux ;
- au conseil supérieur du notariat ;
- à la chambre départementale des notaires ;
- aux barreaux constitués près le tribunal de grande instance ;
- au greffe du tribunal de grande instance.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Cl. HURABIELLE



Envoyé en préfecture le 04/10/2022

Reçu en préfecture le 04/10/2022

Affiché le

ID : 027-200066405-20220926-CC\_DD\_124\_2022-DE

19/02/2009 09:27

1/1

MEDIALEX - Emmanuelle LE BOT

70670695802 32 56 44 33



35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE  
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 744A

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 02 99 26 42 13

[annonces.legales@medialex.fr](mailto:annonces.legales@medialex.fr)

<http://www.annonceslegales.com>

De la part de : EMMANUELLE LE BOT

DESTINATAIRE : COMMUNE DE BOURG ACHARD

Date et heure d'envoi : 19/02/2009 09:20:13

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : 70090085

## ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

AVIS ADMINISTRATIF  
APPROBATION DU PLU ET DU DPU  
COMMUNE DE BOURG-ACHARD

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

L'EVEIL DE PONT AUDEMER

EURE

Le 24/02/2009

Olivier COLIN

Directeur



*Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.*

Envoyé en préfecture le 04/10/2022

Reçu en préfecture le 04/10/2022

Affiché le

ID : 027-200066405-20220926-CC\_DD\_124\_2022-DE

19/02/2009 09:23

1/1

MEDIALEX - Emmanuelle LE BOT

7007007902 32 56 44 33



# MEDIALEX

## Annonces Légales & Formalités

35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE  
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 744A

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 02 99 26 42 13

[annonces.legales@medialex.fr](mailto:annonces.legales@medialex.fr)

<http://www.annonceslegales.com>

De la part de : EMMANUELLE LE BOT

DESTINATAIRE : COMMUNE DE BOURG ACHARD

Date et heure d'envoi : 19/02/2009 09:20:13

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : 70090079

## ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

AVIS ADMINISTRATIF  
APPROBATION DU PLU ET DU DPU  
COMMUNE DE BOURG-ACHARD

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

PARIS NORMANDIE

EURE

Le 24/02/2009

Olivier COLIN

Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



MAIRIE DE BOURG-ACHARD  
SOUS-PREFECTURE

19 FEV. 2009  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
BERNAY

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

027-212701031-20090212-2009-02D1-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2009

Publication : 18/02/2009

Pour l'"Autorité Compétente"  
par délégation



L'an deux mille neuf, le jeudi douze février à vingt heures quarante cinq, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle Phèdre, sous la présidence de Monsieur Claude HURABIELLE, Maire, après avoir été légalement convoqué (convocation du 05 février 2009).

**Présents** : Claude HURABIELLE, Michel VITTON, Lucien PATIN, Jean-Pierre DENIS, Raoul CARDOSO, Josette SIMON, Yannick CAREL, Marie-Line DELARUE, Aurélie LEMYRE, Stéphane MORIEUX Francis PIERRE, Stéphane HERSANT, Michel CHÉRON, Laurence PIGNÉ, Didier VANCAEYZEELE Michaël LEICHER, Jean-Marie THIEBAULT, Clotaire SAMYN, Philippe LANGONNET, Lysiane CHÂTEL, Jacques LAMY, Monique LEPELLEUX.

**Absents** : Gilbert BRAULT représenté par Jean-Pierre DENIS.

**Secrétaire de séance** : Philippe LANGONNET

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Le Conseil Municipal,**

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 21 avril 2005 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 03 juillet 2008 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal en date du 07 octobre 2008 mettant le projet de plan local d'urbanisme à enquête publique ;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que les résultats de ladite enquête publique nécessitent quelques modifications mineures du plan local d'urbanisme, exposées dans l'annexe jointe;

Vu la réunion de concertation du 15 janvier 2009 et considérant les avis des personnes associées présentes sur les différentes demandes et remarques, exposées dans l'annexe jointe,

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme.

**Après en avoir délibéré,**

- Décide d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente.
- La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans le journal suivant : PARIS NORMANDIE
- Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la sous-préfecture de Bernay.
- La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission en Sous-Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Cl. HURABIELLE



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

027-212701031-20090212-2009-02D2-DE

**MAIRIE DE BOURG-ACHARD** Acte certifié exécutoire  
**SOUS-PREFECTURE**

Réception par le préfet : 18/02/2009  
Publication : 18/02/2009

Pour l'"Autorité Compétente"  
par délégation

19 FEV. 2009

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mille neuf, le jeudi douze février à vingt heures quarante cinq, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle Phèdre, sous la présidence de Monsieur Claude HURABIELLE, Maire, après avoir été légalement convoqué (convocation du 05 février 2009).

**Présents** : Claude HURABIELLE, Michel VITTON, Lucien PATIN, Jean-Pierre DENIS, Raoul CARDOSO, Josette SIMON, Yannick CAREL, Marie-Line DELARUE, Aurélie LEMYRE, Stéphane MORIEUX Francis PIERRE, Stéphane HERSANT, Michel CHÉRON, Laurence PIGNÉ, Didier VANCAEYZEELE Michaël LEICHER, Jean-Marie THIEBAULT, Clotaire SAMYN, Philippe LANGONNET, Lysiane CHÂTEL, Jacques LAMY, Monique LEPELLEUX.

**Absents** : Gilbert BRAULT représenté par Jean-Pierre DENIS.

**Secrétaire de séance** : Philippe LANGONNET

**INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Le conseil municipal, par 20 voix pour et 1 abstention (Monsieur CAREL) 1 voix contre (Madame LEPELLEUX),

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 12 février 2009;

Considérant l'intérêt de pouvoir exercer un droit de préemption afin de permettre la réalisation d'équipements publics et la constitution de réserves foncières ;

**DECIDE** d'instituer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme :

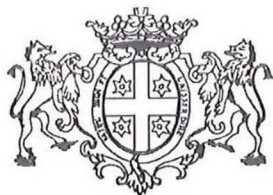
- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention dans les deux journaux ci-après désignés :
  - \* PARIS NORMANDIE
  - \* ÉVEIL DE PONT-AUDEMER

La présente délibération sera transmise :

- à monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de BERNAY;
- au directeur départemental des services fiscaux ;
- au conseil supérieur du notariat ;
- à la chambre départementale des notaires ;
- aux barreaux constitués près le tribunal de grande instance ;
- au greffe du tribunal de grande instance.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Cl. HURABIELLE

MAIRIE DE BOURG-ACHARD  
EURE



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

027-212701031-20090212-2009-02D2-DE

**Mairie de Bourg-Achard** Acte certifié exécutoire  
**Sous-préfecture**

Réception par le préfet : 18/02/2009

Publication : 18/02/2009

Pour l'"Autorité Compétente"  
par délégation

19 FEV. 2009

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mille neuf, le jeudi douze février à vingt heures quarante cinq, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle Phèdre, sous la présidence de Monsieur Claude HURABIELLE, Maire, après avoir été légalement convoqué (convocation du 05 février 2009).

**Présents** : Claude HURABIELLE, Michel VITTON, Lucien PATIN, Jean-Pierre DENIS, Raoul CARDOSO, Josette SIMON, Yannick CAREL, Marie-Line DELARUE, Aurélie LEMYRE, Stéphane MORIEUX Francis PIERRE, Stéphane HERSANT, Michel CHÉRON, Laurence PIGNÉ, Didier VANCAEYZEELE Michaël LEICHER, Jean-Marie THIEBAULT, Clotaire SAMYN, Philippe LANGONNET, Lysiane CHÂTEL, Jacques LAMY, Monique LEPELLEUX.

**Absents** : Gilbert BRAULT représenté par Jean-Pierre DENIS.

**Secrétaire de séance** : Philippe LANGONNET

**INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Le conseil municipal, par 20 voix pour et 1 abstention (Monsieur CAREL) 1 voix contre (Madame LEPELLEUX),

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 12 février 2009;

Considérant l'intérêt de pouvoir exercer un droit de préemption afin de permettre la réalisation d'équipements publics et la constitution de réserves foncières ;

**DECIDE d'instituer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune**

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme :

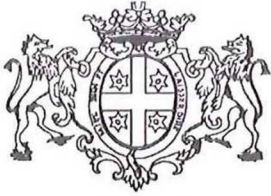
- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention dans les deux journaux ci-après désignés :
  - \* PARIS NORMANDIE
  - \* ÉVEIL DE PONT-AUDEMER

La présente délibération sera transmise :

- à monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de BERNAY;
- au directeur départemental des services fiscaux ;
- au conseil supérieur du notariat ;
- à la chambre départementale des notaires ;
- aux barreaux constitués près le tribunal de grande instance ;
- au greffe du tribunal de grande instance.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Cl. HURABIELLE





Accusé de réception - Ministère de l'intérieur  
027-212701031-20090212-2009-02D2-DE

**Mairie de Bourg-Achard** Acte certifié exécutoire  
**Sous-préfecture**

19 FEV. 2009

Réception par le préfet : 18/02/2009  
Publication : 18/02/2009

Pour l'"Autorité Compétente"  
par délégation

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mille neuf, le jeudi douze février à vingt heures quarante cinq, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle Phèdre, sous la présidence de Monsieur Claude HURABIELLE, Maire, après avoir été légalement convoqué (convocation du 05 février 2009).

**Présents** : Claude HURABIELLE, Michel VITTON, Lucien PATIN, Jean-Pierre DENIS, Raoul CARDOSO, Josette SIMON, Yannick CAREL, Marie-Line DELARUE, Aurélie LEMYRE, Stéphane MORIEUX Francis PIERRE, Stéphane HERSANT, Michel CHÉRON, Laurence PIGNÉ, Didier VANCAEYZEELE Michaël LEICHER, Jean-Marie THIEBAULT, Clotaire SAMYN, Philippe LANGONNET, Lysiane CHÂTEL, Jacques LAMY, Monique LEPELLEUX.

**Absents** : Gilbert BRAULT représenté par Jean-Pierre DENIS.

**Secrétaire de séance** : Philippe LANGONNET

**INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Le conseil municipal, par 20 voix pour et 1 abstention (Monsieur CAREL) 1 voix contre (Madame LEPELLEUX),

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 12 février 2009;

Considérant l'intérêt de pouvoir exercer un droit de préemption afin de permettre la réalisation d'équipements publics et la constitution de réserves foncières ;

**DECIDE** d'instituer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme :

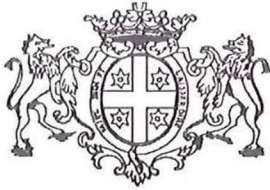
- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention dans les deux journaux ci-après désignés :
  - \* PARIS NORMANDIE
  - \* ÉVEIL DE PONT-AUDEMER

La présente délibération sera transmise :

- à monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de BERNAY;
- au directeur départemental des services fiscaux ;
- au conseil supérieur du notariat ;
- à la chambre départementale des notaires ;
- aux barreaux constitués près le tribunal de grande instance ;
- au greffe du tribunal de grande instance.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Cl. HURABIELLE





Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

027-212701031-20090212-2009-02D2-DE

**MAIRIE DE BOURG-ACHARD** Acte certifié exécutoire  
**SOUS-PREFECTURE**

Réception par le préfet : 18/02/2009

Publication : 18/02/2009

Pour l'"Autorité Compétente"  
par délégation

19 FEV. 2009

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mille neuf, le jeudi douze février à vingt heures quarante cinq, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle Phèdre, sous la présidence de Monsieur Claude HURABIELLE, Maire, après avoir été légalement convoqué (convocation du 05 février 2009).

**Présents** : Claude HURABIELLE, Michel VITTON, Lucien PATIN, Jean-Pierre DENIS, Raoul CARDOSO, Josette SIMON, Yannick CAREL, Marie-Line DELARUE, Aurélie LEMYRE, Stéphane MORIEUX Francis PIERRE, Stéphane HERSANT, Michel CHÉRON, Laurence PIGNÉ, Didier VANCAEYZEELE Michaël LEICHER, Jean-Marie THIEBAULT, Clotaire SAMYN, Philippe LANGONNET, Lysiane CHÂTEL, Jacques LAMY, Monique LEPELLEUX.

**Absents** : Gilbert BRAULT représenté par Jean-Pierre DENIS.

**Secrétaire de séance** : Philippe LANGONNET

**INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Le conseil municipal, par 20 voix pour et 1 abstention (Monsieur CAREL) 1 voix contre (Madame LEPELLEUX),

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 12 février 2009;

Considérant l'intérêt de pouvoir exercer un droit de préemption afin de permettre la réalisation d'équipements publics et la constitution de réserves foncières ;

**DECIDE d'instituer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune**

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme :

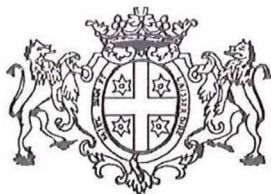
- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention dans les deux journaux ci-après désignés :
  - \* PARIS NORMANDIE
  - \* ÉVEIL DE PONT-AUDEMER

La présente délibération sera transmise :

- à monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de BERNAY;
- au directeur départemental des services fiscaux ;
- au conseil supérieur du notariat ;
- à la chambre départementale des notaires ;
- aux barreaux constitués près le tribunal de grande instance ;
- au greffe du tribunal de grande instance.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Cl. HURABIELLE





Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

027-212701031-20090212-2009-02D2-DE

**MAIRIE DE BOURG-ACHARD** Acte certifié exécutoire  
**SOUS-PREFECTURE**

Réception par le préfet : 18/02/2009

Publication : 18/02/2009

Pour l'"Autorité Compétente"  
par délégation

19 FEV. 2009

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mille neuf, le jeudi douze février à vingt heures quarante cinq, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle Phèdre, sous la présidence de Monsieur Claude HURABIELLE, Maire, après avoir été légalement convoqué (convocation du 05 février 2009).

**Présents** : Claude HURABIELLE, Michel VITTON, Lucien PATIN, Jean-Pierre DENIS, Raoul CARDOSO, Josette SIMON, Yannick CAREL, Marie-Line DELARUE, Aurélie LEMYRE, Stéphane MORIEUX Francis PIERRE, Stéphane HERSANT, Michel CHÉRON, Laurence PIGNÉ, Didier VANCAEYZEELE Michaël LEICHER, Jean-Marie THIEBAULT, Clotaire SAMYN, Philippe LANGONNET, Lysiane CHÂTEL, Jacques LAMY, Monique LEPELLEUX.

**Absents** : Gilbert BRAULT représenté par Jean-Pierre DENIS.

**Secrétaire de séance** : Philippe LANGONNET

**INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Le conseil municipal, par 20 voix pour et 1 abstention (Monsieur CAREL) 1 voix contre (Madame LEPELLEUX),

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 12 février 2009;

Considérant l'intérêt de pouvoir exercer un droit de préemption afin de permettre la réalisation d'équipements publics et la constitution de réserves foncières ;

**DECIDE d'instituer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune**

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme :

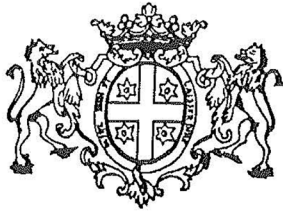
- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention dans les deux journaux ci-après désignés :
  - \* PARIS NORMANDIE
  - \* ÉVEIL DE PONT-AUDEMER

La présente délibération sera transmise :

- à monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de BERNAY;
- au directeur départemental des services fiscaux ;
- au conseil supérieur du notariat ;
- à la chambre départementale des notaires ;
- aux barreaux constitués près le tribunal de grande instance ;
- au greffe du tribunal de grande instance.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Cl. HURABIELLE





## MAIRIE DE BOURG-ACHARD

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/06/2012  
Publication : 20/06/2012

Pour l'Autorité Compétente\*  
par délégation

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille douze, le lundi dix-huit juin à vingt heures quarante-cinq, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Claude HURABIELLE, Maire, après avoir été légalement convoqué (convocation du 12 juin 2012).

**Présents** : Claude HURABIELLE, Michel VITTON, Lucien PATIN, Jean-Pierre DENIS, Raoul CARDOSO, Josette SIMON, Marie-Line DELARUE, Aurélie LEMYRE, Francis PIERRE, Stéphane HERSANT, Michel CHERON, Didier VANCAEYZEELE, Mickaël LEICHER, Jean-Marie THIEBAULT, Philippe LANGONNET, Jacques LAMY.

**Absents** : Laurence PIGNÉ excusée, Gilbert BRAULT représenté par Jean-Pierre DENIS, Clotaire SAMYN, Lysiane CHÂTEL, Monique LEPELLEUX excusée.

**Secrétaire de séance** : Marie-Line DELARUE

#### D 09 – MISE EN PLACE DE LA PARTICIPATION POUR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2012

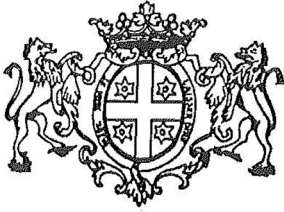
Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil municipal que la participation pour l'assainissement collectif (PAC) a été créée par l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-354 du 14 mars 2012) pour permettre le maintien du niveau actuel des recettes des services publics de collecte des eaux usées et pour satisfaire les besoins locaux d'extension des réseaux. Elle est destinée à **remplacer la taxe d'économie de fosse ou taxe de raccordement à l'égout** supprimée en tant que participation d'urbanisme liée au permis de construire à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

Monsieur le Maire fait le résumé des principales dispositions liées à la création ou non de cette participation pour l'assainissement collectif

Sur proposition de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 14 voix pour, 1 voix contre (Michel CHÉRON) 2 abstentions (Michel VITTON, Lucien PATIN

- décide de mettre en place à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, une Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC) dont le montant est fixé forfaitairement à 4 000 € par logement
- précise que la participation pour l'assainissement collectif (PAC) et la taxe d'aménagement (TA) se cumulent.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Cl. HURABIELLE



## MAIRIE DE BOURG-ACHARD

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille onze, le lundi sept novembre à vingt heures quarante cinq, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Claude HURABIELLE, Maire, après avoir été légalement convoqué (convocation du 31 octobre 2011).

**Présents** : Claude HURABIELLE, Michel VITTON, Lucien PATIN, Jean-Pierre DENIS, Raoul CARDOSO, Josette SIMON, Marie-Line DELARUE, Aurélie LEMYRE, Francis PIERRE, Stéphane HERSANT, Michel CHÉRON, Laurence PIGNÉ, Didier VANCAEYZEELE, Mickaël LEICHER, Jean-Marie THIEBAULT, Clotaire SAMYN, Lysiane CHÂTEL, Jacques LAMY, Monique LEPELLEUX.

**Absents** : Stéphane MORIEUX, Gilbert BRAULT représenté par Jean-Pierre DENIS, Philippe LANGONNET représenté par Raoul CARDOSO

**Secrétaire de séance** : Didier VANCAEYZEELE

#### D 03 – FISCALITÉ LOCALE – TAXE D'AMÉNAGEMENT

Monsieur Jean-Pierre DENIS, Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, indique que pour financer les équipements publics de la Commune, une nouvelle taxe remplaçant la taxe locale d'équipement et la participation pour aménagement d'ensemble a été créée. Elle sera applicable à compter du 1er mars 2012.

Elle est aussi destinée à remplacer, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, les participations telles que, notamment, la participation pour voirie et réseaux (PVR), la taxe de raccordement à l'égout (TRE)

La Commune ayant un plan local d'urbanisme approuvé, la taxe d'aménagement s'applique de plein droit au taux de 1 %. La Commune peut toutefois fixer librement dans le cadre des articles L 331-14 e L 332-15 un autre taux et dans le cadre de l'article L 331-9 un certain nombre d'exonérations.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 331-1 et suivants :

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, décide :

- d'instituer sur l'ensemble du territoire communal, la taxe d'aménagement au taux de 3,10 % 13 voix pour, 7 voix contre (Mesdames et Messieurs HERSANT, PIGNÉ, LEICHER, LEPELLEUX, CHÂTEL, CHÉRON, LEMYRE) et 1 abstention (Monsieur Clotaire SAMYN)

- d'appliquer sur l'ensemble du territoire communal un abattement de 50 % sur la valeur forfaitaire de la surface de construction (1 abstention : Madame LEPELLEUX) lequel concernera :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État hors du champ d'application du PLAI (PLUS, PLA ...)
- les 100 premiers mètres carrés des locaux à usage d'habitation principale
- les locaux à usage industriel
- les locaux à usage artisanal
- les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale

- les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale

- d'appliquer sur l'ensemble du territoire de la commune les seules exonérations de plein droit à savoir :

- constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup>
- constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique
- certains locaux des exploitations, des coopératives agricoles et des centres équestres
- constructions et aménagements réalisés dans les périmètres d'opération d'intérêt national
- constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC)
- constructions et aménagements réalisés dans les périmètres de projet urbain partenarial (PUP)
- aménagements prescrits par un plan de prévention des risques sous certaines conditions
- reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous certaines conditions
- reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions

- fixe ainsi qu'il suit la valeur forfaitaire des installations et aménagements (17 voix pour, 1 voix contre (Madame LEPELLEUX) 2 abstentions (Mesdames SIMON et PIGNÉ), à savoir :

- 3 000 € par emplacement pour les tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs
- 10 000 € par emplacement pour les habitations légères de loisirs
- 3 000 € par emplacement pour les aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte
- 200 €/m<sup>2</sup> de surface de bassin des piscines
- 10 €/m<sup>2</sup> de surface de panneaux photovoltaïques au sol
- 3 000 € par éolienne supérieure à 12 mètres

- de ne pas instituer de versement pour sous-densité, à l'unanimité.

La présente délibération sera valable pour une durée de 3 ans (soit jusqu'au 31 décembre 2014). Toutefois le taux et les exonérations fixés ci-dessus pourront être modifiés tous les ans. Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> mois suivant son adoption.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Cl. HURABIELLE

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

027-212701031-20111107-2011-11D03-DE

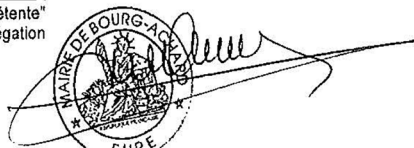


Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/11/2011

Publication : 08/11/2011

Pour l'"Autorité Compétente"  
par délégation



Affichage du 08/11/2011