

COMMUNE de MARIGNY BRIZAY

Département de la Vienne

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°3



RÈGLEMENT

Modification approuvée le 18 mars 2014

mars 2014

SOMMAIRE

Zone Urbaine.....	5
Zone Urbaine à vocation d'activités (U*).....	13
Zone réservée aux services autoroutiers (UY).....	17
Zone à Urbaniser à court terme (AUa).....	21
Zone à Urbaniser à moyen terme ou long terme (AUb).....	29
Zone à Urbaniser à court terme, à vocation d'activité (AU*a).....	33
Zone Naturelle.....	37
Zone Agricole	47

ANNEXES

*Les mots suivis d'un astérisque * sont définis dans le lexique en fin de document (annexe 3)*

Zone Urbaine

Zone urbaine correspondant aux deux bourgs et au hameau d'Ivernay.

Cette zone comprend 2 secteurs particuliers :

- Ui, caractérisé par une hygrométrie importante du sol
- Ua, correspondant au hameau d'Ivernay et à la partie périphérique au Nord du bourg de St-Léger-la-Pallu.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. Les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

2. Les Installations Classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977.

3. Les installations qui, de par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

4. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits "caravanes", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

5. Les nouveaux bâtiments liés à une activité industrielle ou artisanale susceptible d'engendrer des nuisances ou des dommages pour l'environnement ou le voisinage.

6. L'aménagement de terrains et d'équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravanning ainsi que les habitations légères de loisirs.

7. Les carrières et exhaussements du sol.

8. Les nouveaux sièges et bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage.

9. L'exploitation de carrières à ciel ouvert.

Article 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs affectés par le bruit, signalés au plan de zonage par une marge de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A 10, infrastructure de catégorie 1, les constructions à usage d'habitation devront respecter la loi "bruit" du 31 décembre 1992 et les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Dans le secteur Ui, les constructions nouvelles seront autorisées dans la mesure où l'implantation et les principes de raccordement au réseau pour les eaux pluviales prennent en compte les effets de remontée de nappe.

Dans les secteurs de cavités ou de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) soient retenus après études de sol et de structures, sauf dans le cas des constructions sans fondation.

La construction, reconstruction ou extension de bâtiments dans le périmètre de 500 mètres autour de tout édifice classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques est autorisée sous réserve de l'obtention de l'avis favorable du service départemental de l'architecture.

Pour une partie de la zone U située au niveau de Saint-Léger-la-Pallu l'urbanisation de ces secteurs boisés sera autorisée sous condition de respecter les demandes de défrichements qui sont précisées en annexe : art.L.311-1 du code forestier (l'obtention d'une autorisation de défrichement constituant un préalable pour l'instruction des procédures au titre du code de l'urbanisme).

- les bungalows à usage scolaire
- les abris de jardin en bois, sous réserve qu'ils soient peints et masqués par la végétation.
- Les piscines, sous réserve qu'elles soient implantées à au moins trois (3m) mètres des limites parcellaires et des constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03- 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 le fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En cas d'opération groupée, la chaussée devra avoir une largeur minimale de sept mètres (7,00 m).

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

En bordure des voies classées à grande circulation, la création d'accès nouveaux est interdite, la modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles sont également interdites.

Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

En cas d'implantation sur un terrain surélevé par rapport à la voie, le talus dans lequel sera constitué l'accès sera consolidé par un ouvrage maçonné revêtu de pierres de pays ou enduit. L'implantation du portail doit permettre en outre le stationnement du véhicule devant celui-ci, hors emprise de la voirie.

Article 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Autres réseaux

Les réseaux sont dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs sont prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Le niveau du terrain naturel constituera l'un des paramètres principal de composition du plan des constructions. Une modification – par remblaiement ou excavation – de ce niveau naturel ne sera autorisée que sous réserve d'un risque hydrologique flagrant.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement individuel et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.

L'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (relatif à l'assainissement individuel) reste applicable.

Article 06- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

A – pour les constructions nouvelles :

1. Les façades des habitations nouvelles seront parallèles à la voie ouverte à la circulation publique (voie publique ou voie privée) et seront implantées dans une distance comprise entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement.
2. Dans le cas d'un secteur comprenant des bâtiments déjà implantés à l'alignement, les constructions (maisons d'habitation et annexes) pourront être implantées à l'alignement pour préserver le caractère du tissu bâti ancien.
3. Les annexes et servitudes pourront être :
 - soit attenantes au bâtiment d'habitation (intégrées harmonieusement au gabarit de la construction à usage d'habitation).
 - soit non attenantes au bâtiment d'habitation : dans ce dernier cas, un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou une implantation jumelée avec une construction mitoyenne équivalente devra être respectée.
4. Les constructions de lotissements ou de permis de construire groupés qui seront situés en bordure des voies existantes respecteront les règles d'implantation des constructions énoncées ci-dessus ; l'implantation des autres constructions devra prioritairement s'adapter au cahier des charges urbain défini pour ces opérations.
5. Les constructions nouvelles qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée ci-dessus pourront être autorisées si elles respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.
6. Dans le cas du remplacement d'une maison d'habitation ancienne antérieure à la fin du XIX^{ème} siècle ou d'une construction déjà reconstruite à l'identique, la nouvelle construction sera implantée au droit de l'ancienne bâtisse et selon un gabarit identique.

B – travaux sur les bâtiments existants :

Les aménagements et extensions de bâtiments existants qu'il serait impossible de réaliser suivant les règles énoncées ci-dessus, pourront être autorisés, s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

C – mesures spécifiques pour les constructions et extension de bâtiments situés le long de l'Autoroute A 10 :

Les constructions ou extensions situés le long de l'Autoroute **A 10** devront respecter les obligations de retrait indiqués sur le plan de zonage conformément aux articles R 111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme :

- les constructions à usage d'habitation doivent respecter un retrait de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'**A 10**.
- les constructions à usage autre que l'habitation doivent respecter un retrait de 40 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute **A 10**.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (réseaux de distribution et équipements publics).

Celles-ci pourront être implantées à des distances supérieures ou inférieures à celles mentionnées ci-dessus.

Article 07- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche 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 trois mètres (3,00 m).

Toutefois, les constructions de bâtiment joignant la limite séparative sont autorisées dans les cas suivants :

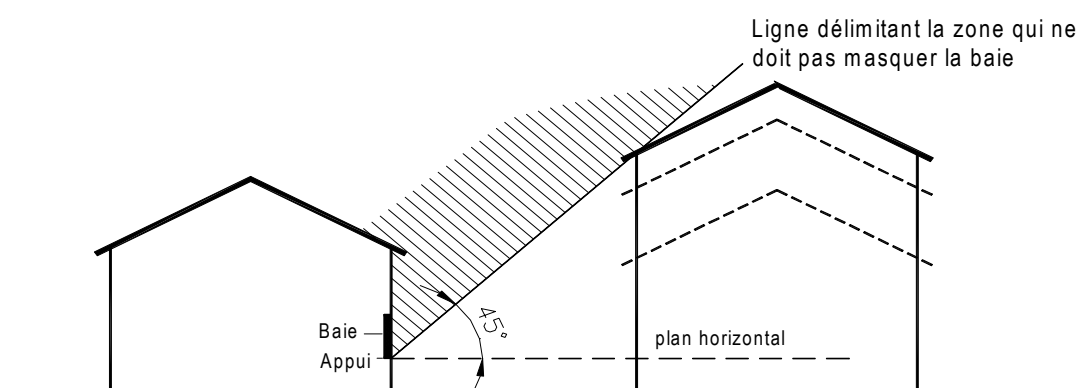
1. pour les constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres vingt (3,20 m) à l'égout du toit ;
2. lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

Article 08- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal (voir croquis ci-dessous).



La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement.

En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prenne jour sur les façades répondant à ces conditions.

Article 09- EMPRISE* AU SOL :

Sans limitation, dans le respect des bandes de terrain correspondant aux retraits et alignements à observer, dans l'ensemble de la Zone U (y compris le sous-secteur Ua).

Article 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur* des constructions est mesurée à partir du niveau de la rue et jusqu'à l'égout du toit.

Dans le cas des alignements constitués par des constructions mitoyennes, la hauteur des gabarits à construire sera déterminée selon les principes suivants :

- Alignement des égouts et/ou des faîtages en respectant la même pente de toiture que la construction mitoyenne accolée

ou

- Produire un écart d'altitude de 0,50 m (moyenne à appliquer au demi-versant de toiture) entre les lignes structurantes des toitures jumelées.

ou

- Alignement de la partie la plus haute d'une éventuelle acrotère avec la sous-face de la tuile d'égout de la toiture mitoyenne, dans le cas d'une couverture plane.

Pour les autres constructions non mitoyennes, la hauteur du bâti sera limitée à six mètres (6,00 m) à l'égout du toit sauf pour :

- une partie de la construction, dont la surface de plancher sera limitée à 30% de la surface de plancher totale, pour laquelle la hauteur sera limitée à neuf (9,00 m) mètres.
- les constructions ou extensions d'équipements publics ou les monuments historiques, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de hauteur.

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Article 11- ASPECT EXTERIEUR :

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant.

Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la commune, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines, sont interdits.

Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les peintures de façade sont autorisées sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les murs de construction ou de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition de tons pierre, ou réalisé en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches.

La hauteur des murs de clôture (mesurée par rapport au niveau de la voie) est limitée à 1,60 mètre.

En cas de reconstruction de murs existants, leur hauteur sera conforme à l'état initial.

Des hauteurs de clôture différentes, limitées à 2,00 m (mesurée par rapport au niveau de la voie) sont acceptées si les clôtures sont constituées ou doublées de haies vives.

Les mouvements de terre seront autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer des pentes ou rampes supérieures à 10%. De plus, les sous-sols enterrés seront interdits, si la nature du terrain le justifie (argile notamment).

Couvertures :

a. pour le bâtiment principal et les annexes autres que les abris de jardin en bois :

- Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles si certaines constructions alentours utilisent ce matériau.
- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates, ardoises) ou en matériaux liés au projet architectural.
- Il n'est pas fixé de règle concernant le matériau de toiture des vérandas.
- L'usage de la tôle non peinte et du fibro-ciment brut sera interdit.

b. pour les abris de jardin en bois :

Les couvertures pourront être réalisées : soit en ardoises si ce matériau est utilisé sur un bâtiment voisin.

- soit en tuiles canal ou plates,
- soit en bois,
- soit avec des bardeaux bitumeux,
- soit avec des toiles bitumées ondulées.

L'usage de la tôle non peinte et du fibro-ciment brut sera interdit.

Le Présent article ne s'applique pas aux bungalows à usage scolaire.

Article 12- STATIONNEMENT :

Il est demandé de prévoir sur l'emprise du terrain un emplacement situé dans le bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- Commerces couverts avec surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher jusqu'à 180 m² et 1 place pour 10 m² de surface de plancher supplémentaire au-delà de 180 m².
- Commerces couverts sans surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Commerces de plein air : 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de vente non couverte, et 1 place pour 50 m² de surface de vente supplémentaire au-delà de 300 m².
- Bureaux et cabinets de professions libérales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Etablissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement pour 2 employés
- Foyers logements pour personnes âgées : 1 place pour 2 logements.
- Hôtels : 1 place de stationnement pour les trois premières 3 chambres, 1,5 place de stationnement par chambre supplémentaire.
- Restaurants et bars : 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.
- Salles de spectacles, de réunions et discothèques : 1 place de stationnement pour 5 personnes.
- Etablissements d'enseignement et de formation : 1 place de stationnement pour 10 élèves (enseignements maternel, primaire et secondaire), 1 place de stationnement pour 5 élèves (enseignement supérieur et autres formations).

- Edifices de culte : 1 place de stationnement pour 10 personnes.
- Equipements sportifs et de jeux : 1 place de stationnement pour 2 joueurs et 1 place de stationnement pour 5 spectateurs.

Article 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES **CLASSES :**

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Au moins 30 % de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres....

Toute dérogation par rapport à l'alignement implique l'aménagement devant la construction d'une bande d'espace planté.

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions des articles L.341-1 et suivants du Code Forestier (cf. annexe 1).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.



Zone Urbaine à vocation d'activités (U*)

Cette zone est implantée entre les centres bourgs de Marigny et de St Léger la Pallu, et correspond à une occupation actuelle par les ateliers relais.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. Les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

2. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits "caravanes", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

3. L'aménagement de terrains et d'équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravanning

4. Les carrières, affouillements et exhaussements du sol.

5. Les nouveaux sièges et bâtiments d'exploitation agricole.

6. Les installations sportives couvertes ou découvertes

7. Les constructions à usage d'habitation, y compris les lotissements, excepté les constructions à usage d'habitation visées à l'article 2.

8. L'exploitation des carrières à ciel ouvert.

Article 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

Toute construction, installation et mode d'occupation du sol à l'exception de ceux interdits à l'article 1.

Les constructions à usage d'habitation ou servitude d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même.

Dans les secteurs de cavités ou de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) soient retenus après études de sol et de structures, sauf dans le cas des constructions sans fondation.

La construction, reconstruction ou extension de bâtiments dans le périmètre de 500 mètres autour de tout édifice classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques est autorisée sous réserve de l'obtention de l'avis favorable du service départemental de l'architecture.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03- 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 le fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Si l'activité de l'entreprise produit des charges polluantes importantes ou difficilement éliminables par des techniques autonomes, la mise en place de traitements spécifiques aux effluents sera nécessaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à pré traitement et autorisation du gestionnaire des ouvrages (convention à établir entre les deux parties), si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux de ruissellement de la voirie .de desserte seront recueillies à l'aide de noues vers des tranchées drainantes. L'exutoire des tranchées drainantes sera raccordé à un bassin d'infiltration.

Autres réseaux

Les réseaux sont, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (relatif à l'assainissement individuel), et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.

Article 06- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le retrait minimal d'implantations des constructions sera de 5 mètres (5,00 m) par rapport à l'alignement.

Toutefois, l'implantation des nouvelles constructions, dans la mesure où elles constituent des extensions du bâti existant et qu'elles sont situées sur la même unité foncière, qu'elles sont contiguës à la construction existante, pourront déroger à cette règle.

Article 07- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche 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 cinq mètres (5,00 m).

Article 08- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à cinq mètres (5,00 m).

Article 09- EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Dépassement du coefficient d'EMPRISE AU SOL :

En cas de réalisation d'une annexe ou d'une extension, il est possible de dépasser le CES pour 50 % de la surface de plancher. Cette possibilité n'est accordée qu'une seule fois après le dépôt du permis de construire initial.

Article 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la rue et jusqu'à l'égout du toit ou son acrotère. Elle est limitée à huit mètres (8,00 m), sauf exigence technique particulière.

Article 11- ASPECT EXTERIEUR :

Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines, sont interdites.

Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Toutes les constructions d'annexes ou d'extensions doivent reprendre le même langage architectural, les mêmes couleurs et matériaux que le bâtiment initial.

Les clôtures qui ne seraient pas constituées de murs maçonnés sont acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives non mono spécifiques. Leur hauteur est limitée à deux mètres (2,00 m).

Article 12- STATIONNEMENT :

Il est demandé de prévoir sur l'emprise du terrain un emplacement situé dans le bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci :

- Commerces couverts avec surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher jusqu'à 180 m² et 1 place pour 10 m² de surface de plancher supplémentaire au-delà de 180 m².
- Commerces couverts sans surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Commerces de plein air : 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de vente non couverte, et 1 place pour 50 m² de surface de vente supplémentaire au-delà de 300 m².
- Bureaux et cabinets de professions libérales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Etablissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement pour 2 employés
- Restaurants et bars : 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Article 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Au moins 20 % de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres....

Les plantations existantes (haies bocagères comprises) sur l'unité foncière doivent être conservées et entretenues.

L'assainissement autonome sera implanté en tenant compte de ces mesures de conservation.

La gestion des eaux pluviales de toiture devra permettre d'optimiser l'arrosage naturel des végétaux (épandage le long des haies, puisards localisés à proximité des nouveaux arbres de hautes tiges ...)

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions des articles L.341-1 et suivants du Code Forestier (cf. annexe 1).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.



Zone réservée aux services autoroutiers (UY)

Zone réservée au fonctionnement des services publics autoroutiers, et aux activités concédées. Cette zone intègre l'emprise de l'autoroute A 10.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Article 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des infrastructures.

L'exploitation des carrières à ciel ouvert.

Article 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, installations et modes d'occupations du sol de toute nature qui sont nécessaires au fonctionnement du service public autoroutier.

Les constructions, installations et modes d'occupations du sol de toute nature liés à l'activité commerciale du service public autoroutier.

Dans les secteurs de cavités ou de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) soient retenus après études de sol et de structures, sauf dans le cas des constructions sans fondation.

La construction, reconstruction ou extension de bâtiments dans le périmètre de 500 mètres autour de tout édifice classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques est autorisée sous réserve de l'obtention de l'avis favorable du service départemental de l'architecture.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03- 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 le fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront obligatoirement collectées dans des bassins prévus à cet effet et dimensionnés en proportion des besoins estimés.

Autres réseaux

Les réseaux sont dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs sont prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Article 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.

Article 06- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions seront édifiées librement soit par rapport à l'alignement de la voirie, soit en retrait de celle-ci.

Article 07- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées soit en retrait, soit en limite séparative.

Article 08- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet

Article 09- EMPRISE AU SOL :

Sans objet

Article 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

Article 11- ASPECT EXTERIEUR :

Une bonne qualité architecturale et une bonne insertion paysagère seront exigées.

Article 12- STATIONNEMENT :

Sans objet.

Article 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions des articles L.341-1 et suivants du Code Forestier (cf. annexe 1).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.



Zone à Urbaniser à court terme (AUa)

Zone d'urbanisation future à court terme en périphérie immédiate des centres bourgs de Marigny et de Saint-Léger-la-Pallu.

Cette zone comprend :

- quatre secteurs AUa : les Beauvois, la Pièce du Cimetière et l'Ecu à Marigny, le Champ des Vignes à Saint Léger la Pallu ;
- un secteur spécifique AUae : les Fonds Gautier à Marigny, dédié à la réalisation d'un éco-quartier.

Des adaptations mineures à la règle peuvent être autorisées dans le cadre prévu par le code de l'urbanisme (article L123-1-9).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. Les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

2. Les Installations Classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977.

3. Les constructions ou installations qui, de par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

4. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits " caravanes ", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

5. Les nouveaux bâtiments liés à une activité industrielle ou artisanale susceptible d'engendrer des nuisances ou des dommages pour l'environnement ou le voisinage.

6. Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et au caravanning

7. Les carrières et exhaussements du sol.

8. Les nouveaux bâtiments liés aux activités agricoles et d'élevage.

9. L'exploitation des carrières à ciel ouvert.

Article 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

Les constructions, hormis celles visées à l'article 01, dans la mesure où leur implantation respecte le schéma d'aménagement prévu notamment en ce qui concerne les préconisations des articles 03 et 06, dès lors que les équipements internes à la zone prévus par le plan d'aménagement et de développement durable sont réalisés, soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur à mesure de leur réalisation, infrastructure de catégorie 1, les constructions à usage d'habitation devront respecter la loi "bruit" du 31 décembre 1992 et les dispositions des

articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Dans les secteurs de cavités ou de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) soient retenus après études de sol et de structures, sauf dans le cas des constructions sans fondation.

La construction, reconstruction ou extension de bâtiments dans le périmètre de 500 mètres autour de tout édifice classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques est autorisée sous réserve de l'obtention de l'avis favorable du service départemental de l'architecture.

Les abris de jardin en bois sont autorisés, sous réserve qu'ils soient accompagnés de végétation.

Dans le secteur AUae, les abris de jardin sont autorisés sans accompagnement végétal.

Les piscines sont autorisées si elles satisfont aux conditions suivantes :

Condition 1 : qu'elles soient correctement intégrées, en termes de paysage, à l'aménagement général de la parcelle et du quartier.

De plus, dans le secteur AUae, condition 2 : que, lorsqu'elles sont couvertes, leur couverture n'émerge pas de plus de 60 cm par rapport au sol naturel ou, à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03- 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 le fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Dans les secteurs AUa, les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le secteur AUae, il n'est pas fixé de règle concernant les impasses.

Article 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité et lorsque le réseau pluvial existe (canalisation, fossé, noue, ...), des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Autres réseaux

Les réseaux, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, sont prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Le niveau du terrain naturel constituera l'un des paramètres principal de composition du plan des constructions. Une modification – par remblaiement ou excavation – de ce niveau naturel ne sera autorisée que sous réserve d'un risque hydrologique flagrant.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement individuel et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.

L'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (relatif à l'assainissement individuel) reste applicable.

Article 06- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

A – pour les constructions nouvelles :

1 - Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de un centimètre (1 cm). L'implantation suivra, le cas échéant, les indications reportées sur le schéma d'aménagement de zone ou sur le plan de zonage.

2 - Dans les secteurs AUa, les annexes* et dépendances* pourront être :

- soit attenantes au bâtiment d'habitation (intégrées harmonieusement au gabarit de la construction à usage d'habitation),
- soit non attenantes au bâtiment d'habitation : dans ce dernier cas, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou une implantation jumelée avec une construction mitoyenne équivalente devra être respectée.

- Dans le secteur AUae, les annexes et les dépendances pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de un centimètre (1 cm).

3 – Dans toute la zone AUa, les piscines seront implantées à au moins trois mètres (3 m) des limites parcellaires et des constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées.

B – travaux sur les bâtiments existants :

Les aménagements et extensions de bâtiments existants qu'il serait impossible de réaliser suivant les règles énoncées ci-dessus, pourront être autorisés, s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

C – mesures spécifiques pour les constructions et extension de bâtiments situés le long de l'Autoroute A 10 :

Les constructions ou extensions situés le long de l'Autoroute **A 10** devront respecter les obligations de retrait indiqués sur le plan de zonage conformément aux articles R 111-5 et R 111-6 du code de l'urbanisme :

- les constructions à usage d'habitation doivent respecter un retrait de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'**A 10**.
- les constructions à usage autre que l'habitation doivent respecter un retrait de 40 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute **A 10**.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (réseaux de distribution et équipements publics).

Article 07- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

Dans les secteurs AUa :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à un mètre quatre-vingt-dix (1,90 m).

Toutefois, les constructions de bâtiment joignant la limite séparative sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres vingt (3,20 m) à l'égout du toit ou au niveau du toit-terrasse ;
- lorsque la construction projetée, quelle que soit sa hauteur, s'adosse à des constructions de dimensions équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

Dans le secteur AUae

Quelle que soit leur hauteur, les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : à 1,20 m minimum de la limite séparative.

Piscines

Les piscines doivent être implantées à au moins trois mètres (3 m) des limites parcellaires.

Article 08- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

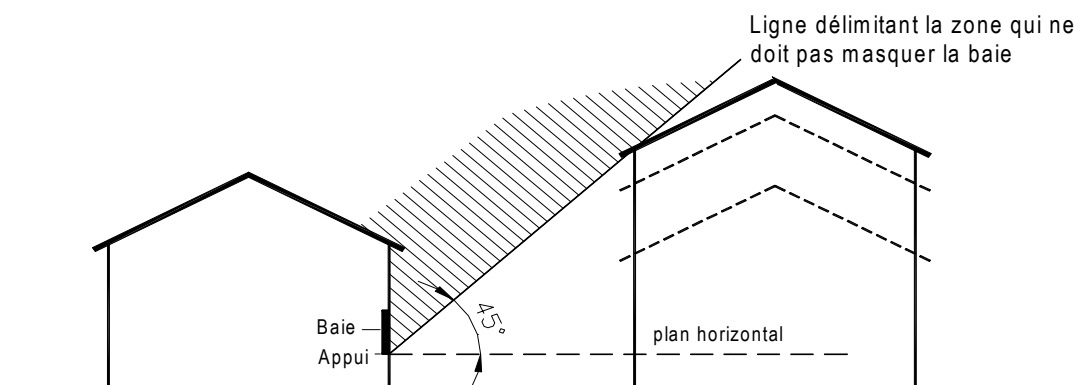
Dans les secteurs AUa :

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture. Dans les secteurs AUa, en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à trois mètres (3,00 m).

Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal (voir croquis ci-dessous).



La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement.

En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prenne jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les piscines doivent être implantées à au moins trois mètres (3 m) des autres constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées.

Dans le secteur AUae :

Les piscines doivent être implantées à au moins trois mètres (3 m) des autres constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

Article 09- EMPRISE* AU SOL :

Dans les secteurs AUa pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation est limitée à 30 % de la surface du terrain.

Dépassement du coefficient d'emprise au sol (CES) :

En cas de réalisation d'une annexe ou d'une extension, il est possible de dépasser le CES dans la limite de 50 % de la surface de plancher. Cette possibilité n'est accordée qu'une seule fois après le dépôt de permis de construire initial.

Dans les secteurs AUae, il n'est pas fixé de règle.

Article 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions* est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou, à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Dans les secteurs AUa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00m sauf dans la zone des Beauvois. En effet, pour le secteur de Beauvois, il est indiqué deux zones de hauteur différente : six mètres (6,00m) à l'égout du toit dans la zone 1 définie sur le schéma d'urbanisation future, dans la zone 2 pour laquelle la hauteur sera limitée à neuf mètres (9,00m) (zone des Beauvois uniquement).

Dans le secteur AUae, la hauteur maximale des constructions est limitée à

- R + 1 pour les constructions individuelles en lot libre de constructeur,
- R + 2 pour les opérations groupées.

Dans tous les secteurs de la zone à urbaniser, en cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Article 11- ASPECT EXTERIEUR :

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de s'accorder avec le caractère du tissu existant.

Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la commune, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines, est interdite.

Dans le cadre de projets architecturaux de qualité s'intégrant harmonieusement au site et prenant en compte les économies d'énergie et l'optimisation de l'utilisation du sol, sont autorisés :

- l'utilisation de matériaux innovants ou non traditionnels,
- des formes et volumes adaptés à la topographie, à l'ensoleillement et aux constructions environnantes : toits terrasses, toits à pentes multiples ou arrondis.

Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les peintures de façade sont autorisées à condition de s'intégrer au projet architectural et environnemental.

Les murs de construction et de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition de tons pierre, ou réalisés en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches.

La hauteur des murs de clôture (mesurée par rapport au niveau de la voie) est limitée à 1,60 mètre.

Si le schéma d'aménagement de zone le permet, des hauteurs de clôture différentes, limitées à 2,00 m (mesurée par rapport au niveau de la voie) sont acceptées en limites séparatives si les clôtures sont constituées ou doublées de haies vives.

Dans le secteur AUae, d'autres dispositifs sont possibles dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent en ce qui concerne :

- les murs de construction,
- le traitement des clôtures (hauteur, aspect...).

Les mouvements de terre seront autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer des pentes ou rampes supérieures à 10%. De plus, les sous sols enterrés seront interdits, si la nature du terrain le justifie (argile notamment).

Couvertures :

a) pour le bâtiment principal et les annexes autres que les abris de jardin en bois :

- Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles, si certaines constructions alentours utilisent ce matériau.
- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates, ardoises) ou en matériaux liés au projet architectural.
- Il n'est pas fixé de règle concernant le matériau de toiture des vérandas.
- L'usage de la tôle non peinte et du fibrociment brut est interdit.

b) pour les abris de jardin en bois :

Dans les secteurs AUa : les couvertures pourront être réalisées

- soit en ardoise si ce matériau est utilisé sur un bâtiment voisin,
- soit en tuiles canal ou plates,
- soit en bois,
- soit avec des bardeaux bitumeux,
- soit avec des toiles bitumées ondulées.

Dans le secteur AUae :

- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates, ardoises) ou en matériaux liés au projet architectural.
- L'usage de la tôle non peinte et du fibrociment brut est interdit.

Piscines

Les piscines doivent être correctement intégrées, en termes de paysage, à l'aménagement général de la parcelle et du quartier.

Lorsqu'elles sont couvertes, leur couverture ne doit pas émerger de plus de 60 cm par rapport au sol naturel ou, à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Constructions contemporaines :

- L'architecture des constructions contemporaines est libre et n'est soumise à aucune règle autre que celle de la justification du parti architectural proposé.

Article 12- STATIONNEMENT :

Il est demandé de prévoir pour chaque terrain un emplacement situé dans le bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, ou encore à proximité (50 m maximum) :

- Constructions à usage d'habitation hors logements sociaux : 2 places par logement.
- Logements sociaux : 1 place par logement.
- Commerces couverts avec surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher jusqu'à 180 m² et 1 place pour 10 m² de surface de plancher supplémentaire au-delà de 180 m².
- Commerces couverts sans surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Commerces de plein air : 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de vente non couverte, et 1 place pour 50 m² de surface de vente supplémentaire au-delà de 300 m².

- Bureaux et cabinets de professions libérales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Etablissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement pour 2 employés.
- Foyers logements pour personnes âgées : 1 place pour 2 logements.
- Hôtels : 1 place de stationnement pour les trois premières 3 chambres, 1,5 place de stationnement par chambre supplémentaire.
- Restaurants et bars : 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.
- Salles de spectacles, de réunions et discothèques : 1 place de stationnement pour 5 personnes.
- Etablissements d'enseignement et de formation : 1 place de stationnement pour 10 élèves (enseignements maternel, primaire et secondaire), 1 place de stationnement pour 5 élèves (enseignement supérieur et autres formations).
- Edifices de culte : 1 place de stationnement pour 10 personnes.
- Equipements sportifs et de jeux : 1 place de stationnement pour 2 joueurs et 1 place de stationnement pour 5 spectateurs.

Dans les secteurs AUae, il est demandé que les places exigées par logement soient non closes. Sont autorisés au titre de place non close :

- Le stationnement aérien,
- Le stationnement sous abris couvert mais non clos, dont les pergolas*.

Article 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Au moins 20 % de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres....

Toute dérogation par rapport à l'alignement implique l'aménagement devant la construction d'une bande d'espace planté qui sera aménagée en fonction des emplacements de stationnement.

Dans le cadre d'opérations groupées, les espaces verts communs représenteront :

- pour les secteurs AUa : au moins 20 % des espaces publics,
- pour le secteur AUae : il n'est pas fixé de règle.

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions des articles L.341-1 et suivants du Code Forestier (cf. annexe 1).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.



Zone à Urbaniser à moyen terme ou long terme (AUb)

Zone à urbaniser en périphérie du centre bourg, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. Les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

2. Les Installations Classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977.

3. Les constructions ou installations qui, de par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

4. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits "caravanes", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

5. Les nouveaux bâtiments liés à une activité industrielle ou artisanale susceptible d'engendrer des nuisances ou des dommages pour l'environnement ou le voisinage.

6. Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et au caravaning

7. Les carrières et exhaussements du sol.

8. Les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation agricole ou à l'élevage.

9. L'exploitation des carrières à ciel ouvert.

Article 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, hormis celles interdites à l'article 1, dès lors que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, et qu'une modification du PLU contenant un schéma d'aménagement de la zone autorisera l'urbanisation.

Dans les secteurs de cavités ou de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) soient retenus après études de sol et de structure, sauf dans le cas des constructions sans fondation.

La construction, reconstruction ou extension de bâtiments dans le périmètre de 500 mètres autour de tout édifice classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques est autorisée sous réserve de l'obtention de l'avis favorable du service départemental de l'architecture.

Les abris de jardin en bois, sous réserve qu'ils soient peints et masqués par la végétation.

Les piscines, sous réserve qu'elles soient implantées à au moins trois (3m) mètres des limites parcellaires et des constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03- 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 le fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements. En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Autres réseaux

Les réseaux, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, seront prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement individuel et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.

Article 06- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

A - pour les constructions nouvelles :

1 - Le retrait minimal d'implantation des constructions sera de cinq mètres (5,00 m) par rapport à l'alignement sauf indication plus précise reportée sur le schéma d'aménagement de zone et sur le plan de zonage.

2 - Dans le cas d'un secteur comprenant des bâtiments déjà implantés à l'alignement, les constructions (maisons d'habitation et annexes) pourront être implantés à l'alignement pour préserver le caractère du tissu bâti ancien.

3 - Les annexes et servitudes pourront être :

- soit attenantes au bâtiment d'habitation (intégrées harmonieusement au gabarit de la construction à usage d'habitation).
- soit non attenantes au bâtiment d'habitation : dans ce dernier cas, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou une implantation jumelée avec une construction mitoyenne équivalente devra être respectée.

4 - Les constructions de lotissements ou de permis de construire groupés qui seront situés en bordure des voies existantes respecteront les règles d'implantation des constructions énoncées ci-dessus ; l'implantation des autres constructions devra prioritairement s'adapter au cahier des charges urbain défini pour ces opérations.

5 - Les constructions nouvelles qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée ci-dessus pourront être autorisées si elles respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

B – travaux sur les bâtiments existants :

Les aménagements et extensions de bâtiments existants qu'il serait impossible de réaliser suivant les règles énoncées ci-dessus, pourront être autorisés, s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

C – mesures spécifiques pour les constructions et extension de bâtiments situés le long de l'Autoroute A 10 :

Les constructions ou extensions situés le long de l'Autoroute **A 10** devront respecter les obligations de retrait indiqués sur le plan de zonage conformément aux articles R 111-5 et R 111-6 du code de l'urbanisme :

- les constructions à usage d'habitation doivent respecter un retrait de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'**A 10**.
- les constructions à usage autre que l'habitation doivent respecter un retrait de 40 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute **A 10**.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (réseaux de distribution et équipements publics).

Celles-ci pourront être implantées à des distances supérieures ou inférieures à celles mentionnées ci-dessus.

Article 07- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche 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 trois mètres (3m).

Article 08- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet

Article 09- EMPRISE* AU SOL :

Sans objet

Article 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet

Article 11- ASPECT EXTERIEUR :

Sans objet

Article 12- STATIONNEMENT :

Sans objet

Article 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions des articles L.341-1 et suivants du Code Forestier (cf. annexe 1).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.



Zone à Urbaniser à court terme, à vocation d'activité (AU*a)

Cette zone est implantée entre les centres bourgs de Marigny et de St Léger la Pallu, à proximité de la zone d'activité de l'Ecu.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. Les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

2. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits " caravanes ", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

3. L'aménagement de terrains et d'équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravanning

4. Les carrières, affouillements et exhaussements du sol.

5. Les nouveaux sièges et bâtiments d'exploitation agricole.

6. Les installations sportives couvertes ou découvertes

7. Les constructions à usage d'habitation, y compris les lotissements, excepté les constructions à usage d'habitation visées à l'article 2.

8. L'exploitation des carrières à ciel ouvert.

Article 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Tous les types de constructions, exceptées celles interdites à l'article 1, dans la mesure où leur implantation respecte le schéma d'aménagement de la zone, dès lors que les équipements internes à la zone prévus par le plan d'aménagement et de développement durable sont réalisés, soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur à mesure de leur réalisation dans le cadre d'une ouverture progressive de la zone à l'urbanisation.

Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles constituent des logements rendus nécessaires par la surveillance du site ou par l'activité elle-même.

Dans les secteurs de cavités ou de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) soient retenus après études de sol et de structure, sauf dans le cas des constructions sans fondation.

La construction, reconstruction ou extension de bâtiments dans le périmètre de 500 mètres autour de tout édifice classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques est autorisée sous réserve de l'obtention de l'avis favorable du service départemental de l'architecture.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03- 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 le fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Si l'activité de l'entreprise produit des charges polluantes importantes ou difficilement éliminables par des techniques autonomes, la mise en place de traitements spécifiques aux effluents sera nécessaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à pré traitement et autorisation du gestionnaire des ouvrages (convention à établir entre les deux parties), si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux de ruissellement de la voirie de desserte seront recueillies à l'aide de noues vers des tranchées drainantes. L'exutoire des tranchées drainantes sera raccordé à un bassin d'infiltration.

Autres réseaux

Les réseaux sont, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement individuel et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.

Article 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les implantations devront respecter les alignements indiqués sur le schéma d'aménagement et sur le plan de zonage.

Toutefois, l'implantation des nouvelles constructions, dans la mesure où elles constituent des extensions du bâti existant, qu'elles sont situées sur la même unité foncière et qu'elles sont contiguës à la construction existante, pourront déroger à cette règle.

Article 07- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche 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 cinq mètres (5,00 m).

Article 08- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à cinq mètres (5,00 m).

Article 09- EMPRISE* AU SOL :

L'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Dépassement du coefficient d'EMPRISE AU SOL :

En cas de réalisation d'une annexe ou d'une extension, il est possible de dépasser le CES pour 50 % de la surface de plancher*. Cette possibilité n'est accordée qu'une seule fois après le dépôt du permis de construire initial.

Article 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la rue et jusqu'à l'égout du toit ou son acrotère. Elle est limitée à huit mètres (8,00 m), sauf exigences techniques particulières.

Article 11- ASPECT EXTERIEUR :

Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines, est interdite.

Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Toutes les constructions d'annexes ou d'extensions doivent reprendre le même langage architectural, les mêmes couleurs et matériaux que le bâtiment initial.

Les clôtures qui ne seraient pas constituées de murs maçonnés sont acceptées si elle sont constituées ou doublées de haies vives non mono spécifiques. Leur hauteur est limitée à deux mètres (2,00 m).

Article 12- STATIONNEMENT :

Il est demandé de prévoir sur l'emprise du terrain un emplacement situé dans le bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Commerces couverts avec surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher jusqu'à 180 m² et 1 place pour 10 m² de surface de plancher supplémentaire au-delà de 180 m².
- Commerces couverts sans surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Commerces de plein air : 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de vente non couverte, et 1 place pour 50 m² de surface de vente supplémentaire au-delà de 300 m².
- Bureaux et cabinets de professions libérales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Etablissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement pour 2 employés.

Article 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Au moins 20 % de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres....

Les plantations existantes (haies bocagères comprises) sur l'unité foncière doivent être conservées et entretenues.

L'assainissement autonome sera implanté en tenant compte de ces mesures de conservation.

La gestion des eaux pluviales de toiture devra permettre d'optimiser l'arrosage naturel des végétaux (épandage le long des haies, puisards localisés à proximité des nouveaux arbres de hautes tiges ...)

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions des articles L.341-1 et suivants du Code Forestier (cf. annexe 1).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.



Zone Naturelle

Zone correspondant aux coteaux, aux vallées de la Lière et de la Pallu, possédant une qualité de paysage, au sous-sol soit karstique soit très imperméable. Un certain nombre de risques ou nuisances, naturels ou artificiels, résultant de sa localisation géographique impose des précautions particulières. L'urbanisation restera limitée, circonscrite aux hameaux existants et limités dans les capacités d'accueil en fonction des conditions de l'environnement. Cette zone comprend cinq sous-secteurs:

- Ne : Zones naturelles comprenant du bâti sous forme de hameaux destinés à être confortés dans leur morphologie de village.
- Np: Zone naturelle incluant un patrimoine paysager d'importance destiné à être protégé.
- Nt : Zone naturelle incluant des ressources à la fois naturelles et patrimoniales destinées à être mise en valeur dans le cadre d'un projet touristique.
- N1 : Zone naturelle située à proximité du pôle sportif existant pouvant être confirmée dans sa vocation de loisirs.
- Nc : zone naturelle dans laquelle existe un chenil dont l'exploitation et l'extension restent possibles sans nuisances pour l'environnement.
- Nj : Zone naturelle destinée à la création d'espaces plantés collectifs ou privés : jardins, prairies, sentiers arborés, vergers, ... et à la réalisation d'équipements collectifs (exemple : ouvrages hydrauliques paysagers).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. Les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

2. Les Installations Classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977.

3. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits " caravanes ", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets organiques ou non et effluents d'élevage, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

4. L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

5. Dans les secteurs concernés par les périmètres de captage actuels et futurs, toute création de plan d'eau.

6. Les nouveaux bâtiments et installations liés aux exploitations agricoles et d'élevage.

7. Les constructions nouvelles pour des activités industrielles et artisanales.

8. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites, sauf dans le sous-secteur Ne.

9. L'exploitation des carrières à ciel ouvert.

Dans le sous-secteur Np sont interdits :

- toutes les constructions, y compris les extensions et les carrières, les travaux d'endiguement et de remblais,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales et les forages destinés à l'exploitation de la nappe phréatique pour les besoins de la consommation humaine.

Article 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES **SOUS CONDITIONS**

Dans les secteurs affectés par le bruit, signalés au plan de zonage par une marge de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A 10, infrastructure de catégorie 1, les constructions à usage d'habitation devront respecter la loi "bruit" du 31 décembre 1992 et les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Dans les secteurs de cavités ou de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) soient retenus après études de sol et de structures, sauf dans le cas des constructions sans fondation.

La construction, reconstruction ou extension de bâtiments dans le périmètre de 500 mètres autour de tout édifice classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques est autorisée sous réserve de l'obtention de l'avis favorable du service départemental de l'architecture.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

Dans le secteur Ne, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, servitudes) sont autorisées dans la mesure où l'unité architecturale du hameau est préservée.

Dans le secteur N « strict », les constructions d'annexes (abris de jardin, dépendances*, garages...) sont autorisées dans la mesure où elles sont implantées **sur une unité foncière comportant déjà une maison d'habitation**. Dans ce cas précis et si l'annexe n'est pas attenante à la maison d'habitation **plusieurs conditions cumulatives devront être satisfaites** :

- l'implantation de l'annexe sera autorisée dans la limite d'une distance de 10 mètres maximum par rapport à l'arrière de la maison d'habitation existante ;
- la superficie maximale de l'annexe sera de 60m² et la largeur des pignons ne pourra pas dépasser 6,50 mètres.

Dans les secteurs N « strict » et Ne, les annexes en bois seront autorisées, sous réserve qu'elles soient peintes et masquées par la végétation. Les couvertures seront de teinte mate (pas de matériaux réfléchissants).

Dans le secteur NI, les constructions si elles sont liées à une activité de loisirs.

Dans le secteur Nt :

Les constructions légères ou les aménagements destinés à usage d'exposition-vente, dans la mesure où ils sont liés au projet touristique des caves, et qu'ils satisfassent aux conditions suivantes :

- que l'exploitation de la cave ne soit pas située dans le périmètre d'exploitation d'une champignonnière ou d'une carrière.
- que le projet ait fait l'objet d'une étude géologique ayant démontré que les caractéristiques de la roche n'entraînent aucun risque sur les biens et les personnes.

Les terrasses non couvertes sont autorisées sous condition de ne pas excéder 20 m² et en prolongement de l'habitation.

Dans le secteur Nj sont autorisés :

- Les jardins familiaux, prairies, vergers, sentiers arborés, espaces plantés divers,
- Les abris de jardin de 12 m² maximum,
- Les stationnements non clos dédiés aux constructions de la zone AUae, sous condition d'être prévus par le plan de composition général,
- Les terrasses non couvertes, accompagnées ou non de pergolas, sous condition de ne pas excéder 20 m² et en prolongement de l'habitation (de la zone AUae),
- Les aires de jeux et de loisirs,
- Les aménagements et extensions d'équipements communaux,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés au traitement des eaux usées et à la réalisation de voirie adaptée au secteur.

Dans les secteurs N et Np sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la gestion des eaux pluviales

Dans les secteurs Ne, Nl et Nj, les piscines sont autorisées, sous conditions :

Condition 1 : d'être correctement intégrées, en termes de paysage, à l'aménagement général de la parcelle et du quartier.

Condition 2 : que, lorsqu'elles sont couvertes, leur couverture n'émerge pas de plus de 60 cm par rapport au sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Dans le secteur Nc, sont autorisés l'aménagement et la légère extension des chenils s'ils sont déjà existants.

Sauf dans le secteur Nt, sont autorisés l'exploitation artisanale et souterraine de la pierre de tuffeau, et les installations et aménagements qui y sont liés.

Dans le secteur Np sont autorisées les rénovations de bâtiments existants dans la mesure où les matériaux employés et les modes constructifs suivent l'existant.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03- ACCES ET VOIRIE :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Article 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle.

Autres réseaux

Les réseaux sont dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs sont prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement individuel et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.

L'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (relatif à l'assainissement individuel) reste applicable.

Dans le secteur Ne, les terrains, issus ou non d'une division, devront avoir une superficie minimale de 1500 m² afin de permettre les installations d'assainissement individuel.

La règle de superficie minimale ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphonique, ni à la reconstruction après sinistre.

Article 06- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

A – pour les constructions nouvelles :

1. Les façades des habitations nouvelles seront parallèles à la voie ouverte à la circulation publique (voie publique ou voie privée) et seront implantées dans une distance comprise entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement.
2. Dans le cas d'un secteur comprenant des bâtiments déjà implantés à l'alignement, les constructions (maisons d'habitation et annexes) pourront être implantées à l'alignement pour préserver le caractère du tissu bâti ancien.
3. Les annexes et dépendances* pourront être :
 - soit attenantes au bâtiment d'habitation (intégrées harmonieusement au gabarit de la construction à usage d'habitation).
 - soit non attenantes au bâtiment d'habitation : dans ce dernier cas,
 - o dans les secteurs Ne, Nl et Nt, un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou une implantation jumelée avec une construction mitoyenne équivalente devra être respectée,
 - o dans le secteur Nj, il n'est pas fixé de règle.
4. Les permis de construire groupés qui seront situés en bordure des voies existantes respecteront les règles d'implantation des constructions énoncées ci-dessus.
5. Les constructions nouvelles qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée ci-dessus pourront être autorisées si elles respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.
6. Dans le cas du remplacement d'une maison d'habitation ancienne antérieure à la fin du XIX^{ème} siècle ou d'une construction déjà reconstruite à l'identique, la nouvelle construction sera implantée au droit de l'ancienne bâtisse et selon un gabarit identique.

B – travaux sur les bâtiments existants :

Les aménagements et extensions de bâtiments existants qu'il serait impossible de réaliser suivant les règles énoncées ci-dessus pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

C – mesures spécifiques pour les constructions et extension de bâtiments situés le long de l'Autoroute A 10 :

Les constructions ou extensions situés le long de l'Autoroute **A 10** devront respecter les obligations de retrait indiqués sur le plan de zonage conformément aux articles R 111-5 et R 111-6 du code de l'urbanisme :

- les constructions à usage d'habitation doivent respecter un retrait de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'**A 10**.
- les constructions à usage autre que l'habitation doivent respecter un retrait de 40 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute **A 10**.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (réseaux de distribution et équipements publics).

Celles-ci pourront être implantées à des distances supérieures ou inférieures à celles mentionnées ci-dessus.

Dans le secteur Nt, l'implantation de constructions légères en devant des caves devra respecter un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

Article 07- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.

Dans le secteur Nj, les annexes et les dépendances pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de : un centimètre (1 cm).

Dans tous les autres secteurs de la zone N, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à un mètre quatre-vingt-dix (1,90 m).

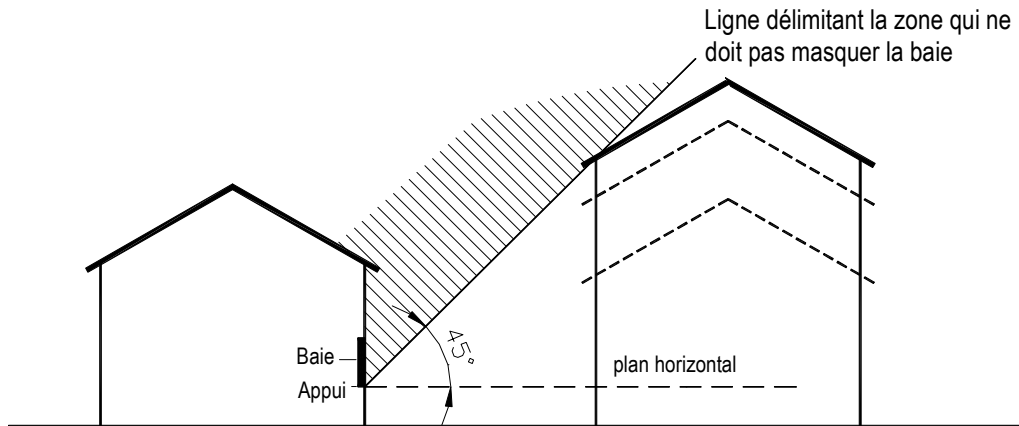
Article 08- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à trois mètres (3,00 m).

Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal (voir croquis ci-dessous).



La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement.

En outre chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prenne jour sur les façades répondant à ces conditions.

Dans le secteur Nj, il n'est pas fixé de règle.

Article 09- EMPRISE AU SOL :

Dans le sous-secteur Ne, l'emprise au sol ne peut excéder 25 % de la superficie totale de la parcelle, sauf aménagement particulier destiné à accroître le confort d'une habitation existante. En cas de réalisation d'une annexe ou d'une extension, il est possible de dépasser le CES pour 50 % de la surface de plancher. Cette possibilité n'est accordée qu'une seule fois après le dépôt de permis de construire initial.

Dans les autres secteurs de la zone N, il n'est pas fixé de règle.

Article 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

En cas d'extension, la hauteur des bâtiments ne dépassera pas celle des bâtiments existants.

Dans le secteur Ne, la hauteur des nouvelles constructions ne peut dépasser la hauteur des constructions voisines. Une majoration de 10% est autorisée dans la mesure où les hauteurs de linteaux et d'allèges restent en harmonie avec les constructions traditionnelles voisines, sans dépasser la hauteur maximale de six mètres (6,00 m).

Dans le secteur Nj, la hauteur des dépendances (ex : abris de jardin) ne peut dépasser trois mètres (3 m) au faitage. La hauteur des bâtiments nécessaires au service public est limitée à six mètres (6 m).

Article 11- ASPECT EXTERIEUR :

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant.

Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la Commune, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines, sont interdites.

Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les peintures de façade sont autorisées à condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les murs de construction ou de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition de tons pierre, ou réalisés en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches.

La hauteur des murs de clôture (mesurée par rapport au niveau de la voie) est limitée à 1,60 mètre.

En cas de reconstruction de murs existants, leur hauteur sera conforme à l'état initial.

Des hauteurs de clôtures différentes, limitées à 2,00 m (mesurées par rapport au niveau de la voie) sont acceptées si les clôtures sont constituées ou doublées de haies vives.

A l'exception des ouvrages publics destinés à la gestion des eaux pluviales et au traitement des eaux usées, les mouvements de terre seront autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer des pentes ou rampes supérieures à 10%. De plus, les sous sols enterrés seront interdits, si la nature du terrain le justifie (argile notamment).

Dans le secteur Nj, d'autres dispositifs sont possibles dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent en ce qui concerne :

- les murs de construction,
- le traitement des clôtures (hauteur, aspect...).

Couvertures :

A - pour le bâtiment principal et les annexes autres que les abris de jardin en bois :

- Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles, si certaines constructions alentours utilisent ce matériau.
- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates, ardoises) ou en matériaux liés au projet architectural.
- Il n'est pas fixé de règle concernant le matériau de toiture des vérandas.
- L'usage de la tôle non peinte et du fibro-ciment brut sera interdit.

B - Pour les abris de jardin en bois :

Les couvertures pourront être réalisées :

- soit en ardoises si ce matériau est utilisé sur un bâtiment voisin,
- soit en tuiles canal ou plates,
- soit en bois,
- soit avec des bardeaux bitumeux,
- soit avec des toiles bitumées ondulées.

L'usage de la tôle non peinte et du fibrociment brut est interdit.

Dans le secteur Nj, d'autres dispositifs sont possibles dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent (ex : bac acier).

C - Pour les bâtiments agricoles existants, les toitures devront être réalisées en tuiles de teinte naturelle, en fibrociment teinté au sel ferrique ou en tôles métalliques peintes. Les parois verticales devront être réalisées en parpaings enduits ou en maçonnerie de pierre, en bois ou en bardage d'acier laqué.

Article 12- STATIONNEMENT :

Sans objet

Article 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L.341-1 et suivants du Code Forestier (cf. annexe 1).

Les plantations existantes (haies bocagères comprises) sur l'unité foncière doivent être conservées et entretenues.

L'assainissement autonome sera implanté en tenant compte de ces mesures de conservation.

La gestion des eaux pluviales de toiture devra permettre d'optimiser l'arrosage naturel des végétaux (épandage le long des haies, puisards localisés à proximité des nouveaux arbres de hautes tiges ...).

Pour les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales en secteur Nj, ces aménagements devront respecter le caractère de ces espaces dans le choix des végétaux et dans la définition de l'ouvrage qui devra s'inspirer des mares existantes.

Pour les boisements et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, conformément à l'article L 123.1.5.7ème du code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, pour une exploitation économique ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation ou à l'hygiène publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences locales présentes sur le site (voir liste des essences en annexe 2).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.

Zone Agricole

Zone dédiée aux bâtiments et occupations du sol liés à l'agriculture. Les bâtiments identifiés comme ayant un intérêt patrimonial ou architectural sont situés en secteur A1.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 01- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature à l'exception de celles nécessaires :

Aux services publics ou d'intérêt collectif

A l'exploitation agricole des terres ou à la diversification de l'activité économique en lien avec l'exploitation agricole.

Sont interdits notamment :

Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne constituent pas des logements de fonction de l'exploitation agricole.

L'aménagement et le changement d'affectation des bâtiments agricoles existants, si ceux-ci ne sont pas liés à l'activité de l'exploitant ou à usage de gîtes.

Les constructions pour activités industrielles, classées ou non.

Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits "caravanes", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, le stockage temporaire de déchets hors effluents d'élevage et déchets organiques liés à l'exploitation, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

L'exploitation des carrières à ciel ouvert.

Article 02- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

Les bâtiments et équipements liés aux exploitations agricoles ou piscicoles, aux activités équestres y compris les retenues collinaires destinées à l'irrigation.

Les habitations et bâtiments ou installations annexes nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

La transformation des bâtiments agricoles en gîte et les extensions pour gîtes dans la mesure où leur surface ne dépasse pas les 50 % de la surface de plancher existante des bâtiments d'habitations de l'exploitant et qu'ils respectent le caractère traditionnel de la construction.

Les carrières, affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à l'exploitation des champignonnières.

L'aménagement de terrains et d'équipements affectés ou utilisés pour le camping et le caravanning dans la mesure où cette activité est liée à l'exploitation agricole.

Les constructions de bâtiments ou les installations de chapiteaux à usage d'exposition vente, dans la mesure où elles sont liées à la promotion des produits des agriculteurs ou des viticulteurs.

La création de piscine à proximité des gîtes ou du bâtiments d'habitation de l'exploitant.

Dans les secteurs affectés par le bruit, signalés au plan de zonage par une marge de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A 10, infrastructure de catégorie 1, les constructions à usage d'habitation devront respecter la loi "bruit" du 31 décembre 1992 et les dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatifs aux caractéristiques de l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Dans les secteurs de cavités ou de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) soient retenus après études de sol et de structures, sauf dans le cas des constructions sans fondation.

La construction, reconstruction ou extension de bâtiments dans le périmètre de 500 mètres autour de tout édifice classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques est autorisée sous réserve de l'obtention de l'avis favorable du service départemental de l'architecture.

Les changements de destination des bâtiments agricoles dans le secteur A1 sous réserve qu'ils possèdent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 03- ACCES ET VOIRIE :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse au-delà d'une longueur de 30 m devront permettre de faire demi-tour.

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

Article 04- DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable et assainissement :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux

règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique) et aux prévisions des projets d'assainissements.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau (si celui-ci est prévu) lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Eaux pluviales :

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord réabsorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité et lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain de telle sorte qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

La réalisation d'un bassin d'orage pourra être exigée pour toute création de surface imperméabilisée ou couverte.

Autres réseaux :

Les réseaux sont, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article 05- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement individuel et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.

Article 06- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics et téléphoniques.

Dans le cadre de réhabilitation d'un corps de ferme, les extensions doivent respecter l'alignement du bâti existant. En cas de constructions nouvelles, le retrait minimal d'implantation des constructions par rapport à l'axe de la voie sera de 3,50 mètres.
Les aménagements et extensions de bâtiments existants impossibles à réaliser suivant la règle énoncée ci-dessus pourront être réalisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

Article 07- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche 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 trois mètres (3,00 m).

Toutefois, les constructions de bâtiment joignant la limite séparative sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas quatre mètres (4,00 m) à l'égout du toit ;
- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

Article 08- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet

Article 09- EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

Article 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

Article 11- ASPECT EXTERIEUR :

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant. Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit visuellement préserver l'harmonie avec l'existant.

Les peintures de façade sont autorisées sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les murs de construction doivent être recouverts d'un matériau de finition de tons pierre, ou réalisés en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches.

Dans le secteur A1, les clôtures, si elles ne sont pas constituées par des murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives.

Article 12- STATIONNEMENT :

Sans objet.

Article 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES

CLASSES :

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions des articles L.341-1 et suivants du Code Forestier (cf. annexe 1).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.



ANNEXES

ANNEXE 1

CODE FORESTIER

(Partie Législative)

Article L341-1

Créé par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. (V)

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Article L341-2

Créé par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. (V)

Ne constituent pas un défrichement :

1° Les opérations ayant pour but de remettre en valeur d'anciens terrains de culture ou de pacage envahis par une végétation spontanée, ou les terres occupées par les formations telles que garrigues, landes et maquis ;

2° Les opérations portant sur les noyeraies, oliveraies, plantations de chênes truffiers et vergers à châtaignes ;

3° Les opérations portant sur les taillis à courte rotation normalement entretenus et exploités, implantés sur d'anciens sols agricoles depuis moins de trente ans ;

4° Un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables, y compris les opérations portant sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être défrichées pour la réalisation d'aménagements, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement.

Article L341-3

Créé par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. (V)

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.

L'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans.

L'autorisation est expresse lorsque le défrichement :

1° Est soumis à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;

2° A pour objet de permettre l'exploitation d'une carrière autorisée en application du titre Ier du livre V du même code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre comporte un échéancier des surfaces à défricher, dont les termes sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. Sa durée peut être portée à trente ans. En cas de non-respect de l'échéancier, après mise en demeure restée sans effet, l'autorisation est suspendue.



ANNEXE 2

Liste des essences végétales préconisées dans la Vienne



PREFECTURE DE LA VIENNE

Direction départementale des
territoires de la Vienne

Service : Eau, Biodiversité
20, rue de la Providence
B.P. 80 523
86020 Poitiers Cedex

Création de haies ou de bosquets

Liste indicative des essences préconisées Sur la commune de Marigny-Brizay

(Liste à adapter aux conditions locales d'exposition et de sols)

*Il est recommandé de s'inspirer des essences poussant naturellement dans les
haies et bois situés à proximité du projet*

La très faible pluviométrie sur ce secteur de la Vienne (moins de 650 mm/an) avec une période de sécheresse estivale souvent prolongée doit inciter **au choix d'essences rustiques**.

* Strate arborée :

➤ en zone à caractère naturel :

chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), chêne pubescent (voire chêne vert en exposition chaude), noyer commun, érable champêtre (voire érable de Montpellier en exposition chaude), tilleul, charme (sol profond), fruitiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté et non hydromorphe),...

dans la vallée : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (directement en berge), peupliers autochtones (noir, blanc, tremble et grisard), saules autochtones,...

➤ en zone plus urbaine :

les mêmes + tous les arbres fruitiers traditionnels et les arbres de parc acclimatés dans la région (platane, marronnier, divers tilleuls, grands érables, ginkgo biloba, résineux de collection,...), mûriers, arbre de Judée, micocoulier,...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime (l'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local).

Etre vigilant aux problèmes de chenilles processionnaires avec les pins noirs, laricio et maritime.

* strate arbustive :

➤ en zone à caractère naturel :

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe, viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin et mâle, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

➤ en zone plus urbaine :

les mêmes + lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

A proscrire (au moins pour les espaces publics ou en limite de zone naturelle ou agricole) :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...

- document réalisé par la DDT 86 – actualisé en mars 2010 -

ANNEXE 3

LEXIQUE

Nota : ce lexique est proposé sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires postérieures à sa rédaction.

ANNEXE

Une annexe est une construction de superficie limitée (le plus souvent : moins de 20 m²) détachée de l'habitation : garage, cellier, abri de jardin... Une annexe ne peut avoir la même destination que le bâtiment principal.

DÉPENDANCE

Une dépendance est une construction prenant appui sur la construction principale : véranda, garage mitoyen,

EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

HAUTEUR D'IMMEUBLE :

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du P.L.U. :

- **Le faitage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées ; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.

- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.

- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

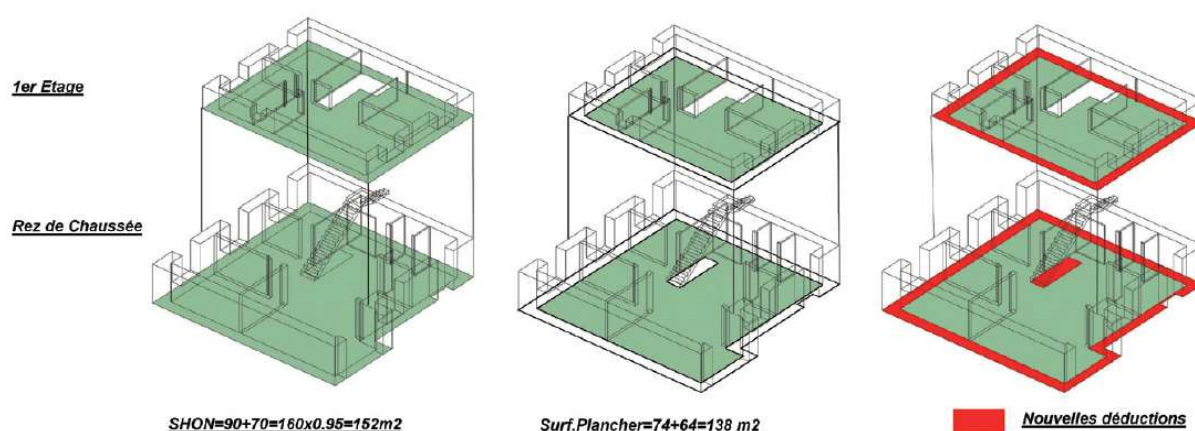
En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

PERGOLA :

Une pergola est une petite construction faite de poutres horizontales en forme de toiture, soutenues par des colonnes. Initialement construites en bois et permettant de s'abriter du soleil, les pergolas sont aujourd'hui fabriquées en matériaux variés (acier, aluminium, ...) et conçues pour abriter des intempéries (toitures à lames orientables, ...).

SURFACE DE PLANCHER :

Depuis la mise en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, la surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.



La SHOB (surface hors œuvre brute) et la SHON (surface hors œuvre nette) étaient utilisées, depuis la loi d'orientation foncière de 1967, pour l'application des dispositions d'urbanisme relatives notamment au champ d'application des autorisations d'urbanisme (permis de construire notamment) ou à la détermination des possibilités de construire sur un terrain.