

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

### CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Cette zone à urbaniser est destinée à l'accueil d'habitat, d'équipement, de commerces d'accompagnement et de petites activités urbaines associées, d'espaces verts...

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté, à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.

Pour être autorisée, l'opération devra concerner au moins, SANS ORDRE DE PRIORITE, la TOTALITE de l'une des tranches opérationnelles suivantes :

- \* Hameau du Bouffey : au sud de la rue du Haras
- \* Bois d'Alençon – Chemin du Coudray : à l'Est du chemin du Coudray.

Un secteur « a » désigne les parties de la zone pour lesquelles il est fait application des dispositions de l'art. R. 123-9. du Code de l'Urbanisme, réglementant la superficie minimale des terrains constructibles.



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

### ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature
- les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation ;
- L'implantation des constructions à usage d'habitation sauf celles admises sous conditions définies à l'article 2.

De plus, dans le secteur « a »

- L'implantation des constructions à usage d'habitation, sur un terrain de moins de 2500 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- l'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage hôtelier, de commerces d'accompagnement et petites activités ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- L'implantation des constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble aménageant EN TOTALITE, au moins l'une des tranches opérationnelles identifiées et qu'elles intéressent un terrain d'au moins 2500 m<sup>2</sup> en secteur 1AUa.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers pour le voisinage résultant de leur présence dans la zone et qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain projeté.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines

prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

\*  
\*       \*

## **PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES**

### **Archéologie**

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Nuisances sonores des infrastructures terrestres**

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe « secteur d'exposition aux nuisances de bruit des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

### **Risque d'inondation pluviale**

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

### **Marnières et Carrières**

#### ***Marnière dont la présence est certaine***

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au document graphique du règlement par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.1.2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

#### ***Présomption de cavités souterraines***

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

## **Petit patrimoine**

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1 §7 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique du règlement à l'annexe « Inventaire du petit patrimoine », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de déclarations préalables).

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. Ils ne devront pas être construits à l'alignement.

### ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans toute la zone :

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

- **Assainissement**

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

L'assainissement interne est de type séparatif.

#### *Eaux usées*

- Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.
- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 2 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
- Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

#### • **Distribution électrique**

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés.

### **ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Dans toute la zone sauf secteur « a »

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9 §5 du Code de l'Urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

En secteur « a »

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 2500 m<sup>2</sup>.

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - \* soit à l'alignement ;
  - \* soit en retrait de l'alignement de 5 mètres au moins et ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

#### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Les constructions sont autorisées à s'implanter en limite séparative, dans les cas suivants :
  - Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable, elle-même édifiée en limite séparative,
  - Ou lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
  - Ou lorsque leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres et leur longueur édifiée sur limite n'excède pas 15 mètres.
- Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative : la marge d'isolement doit être égale à 1 mètre au moins.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

#### **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est fixé aucune prescription d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans toute la zone sauf secteur « a »

- La hauteur totale ne doit pas dépasser un gabarit R+2+C et 12 mètres.
- Les installations dont la hauteur est imposée par destination : pylônes, antennes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire,... ne sont pas soumises à ces dispositions.

En secteur « a »

- La hauteur totale ne doit pas dépasser un gabarit R+1+C (avec 1 seul niveau de combles) et 10 m.

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.

### • Façades

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.
- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : brique, pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que le bac acier, est autorisée dans des proportions mineures (moins d'un quart de la façade).
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

### • Toitures

- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
- Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
- La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- L'ardoise, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, la tuile plate (quand ce matériau préexiste sur la construction principale), le bac acier laqué ou matériaux de module et d'aspect similaires, sont utilisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- Les formes de toitures contemporaines, les toitures terrasses et toitures assimilées sont autorisées sous réserve du projet architectural.

### • Clôtures :

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2,50 mètres.
- Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle depuis la voie.
- Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
  - \* soit de maçonnerie enduite ;



- \* soit de murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple ;
- \* soit d'une grille ou grillage doublés d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois sont interdits.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastiques est interdit.

- **Réseaux**

- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :
  - \* Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
  - \* Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.
- Collecte des déchets :

Les constructions autorisées doivent disposer d'un lieu adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

## ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement
Logement social	1 place / logement
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre
3. Activités	
Bureaux	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> *
Commerces, services, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> *
Artisanat	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> *
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> *
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> *
Etablissement d'enseignement (de formation...)	du 1 <sup>er</sup> degré : 1,5 place / salle de classe du 2 <sup>ème</sup> degré : 3 places / salle de classe supérieur : 4 places par tranche de 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> *
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques...)	1 place pour 3 lits avec un minimum de 1 place / chambre
Résidence universitaire	1 place / 2 chambres
Résidence pour personnes âgées (maison médicalisée...)	1 place / 6 chambres
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> *

\* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Pour les groupes d'habitation, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

\* Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

- Les besoins nouveaux, résultant de changements de création de surfaces (*surface de plancher* \*) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :
  - avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
  - sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle.
  - logements : 1,5 % de la *surface de plancher* \* et minimum 10 m<sup>2</sup>.
  - autres : 1 % de la *surface de plancher* \* et 6 m<sup>2</sup> minimum.

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

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige et, doivent représenter au moins 50 % de la surface totale du terrain développée en pleine terre.
- La part minimale à réserver en pleine-terre est ramenée à 40 % de la surface totale du terrain, dans le cas où les constructions à édifier respectent les exigences de la réglementation RT 2010 « Très Haute Performance Energétique – Energies Renouvelables » et « Bâtiments Basse Consommation ».
- Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- Cette composition doit privilégier :
  - \* la continuité avec les espaces libres des terrains voisins,
  - \* la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum. L'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, mais, en aucun cas des parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places recevront un traitement paysagé (plates bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants....) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

\* Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

- En limite de zone d'activité ou agricole, il est demandé un renforcement de la protection végétale (a minima sur une bande de 2 m au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

### **SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.