

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Marmagne (18)



Révision du PLU prescrite le : 29 avril 2010  
Étude lancée le : 14 octobre 2010

P.L.U. arrêté le : 25 août 2011  
P.L.U. mis à l'enquête publique le : 5 janvier 2012  
P.L.U. approuvé le : 29 mars 2012

---

## **ISOCELE Architecture Urbanisme Environnement**



44/46 rue de la Gaucherie 18100 VIERZON  
Tel: 02.48.51.10.07 @ : isocele.urba@wanadoo.fr  
10 rue Oberkampf 75011 PARIS  
Tel: 01.48.07.52.22 @ : isocele.archi@wanadoo.fr

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES</b>	<b>5</b>
<b>Zone urbaine (U)</b>	<b>6</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	6
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	7
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols	11
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>	<b>12</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	12
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	14
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols	18
<b>Zone agricole (A)</b>	<b>19</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	19
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	20
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols	23
<b>Zone naturelle et forestière (N)</b>	<b>24</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	24
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	26
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols	29
<b>ANNEXE</b>	<b>30</b>

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

## **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

## **Article 3 : Documents graphiques**

Ils font apparaître :

### **3.1. La division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones dites « urbaines », dénommées U au plan, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ;
- zones dites « à urbaniser », dénommées AU au plan, équipées ou non, dans lesquelles des constructions peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires ;
- zones dites « agricoles », dénommées A au plan, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- zones dites « naturelles et forestières », dénommées N au plan, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et des risques naturels.

### **3.2. Les emplacements réservés**

Ils sont définis conformément aux dispositions en vigueur du Code de l'urbanisme, pour la réalisation des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts.

*La commune a localement mis en place un emplacement réservé.*

### **3.3. Les espaces boisés classés à conserver ou à créer**

Ils sont définis conformément aux dispositions en vigueur du Code de l'urbanisme. Le classement des espaces boisés, bois, forêts, parcs, arbres, haies ou plantations, existants ou à créer, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

*La commune a localement mis en place des Espaces Boisés Classés.*

#### **Article 4 : Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation**

Le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

*La commune a localement mis en place deux OAP.*

#### **Article 5 : Adaptations mineures du règlement**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

#### **Article 6 : Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres d'un monument historique. En dehors de ce périmètre, la commune peut soumettre, par délibération, les démolitions à permis de démolir.

#### **Article 7 : Clôtures**

Les travaux de clôture peuvent être soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

*La commune a localement soumis à autorisation d'urbanisme les travaux de clôtures.*

#### **Article 8 : Sites archéologiques**

Tout projet ne peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme (article R. 111-4).

#### **Article 9 : Risques inondation**

Les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de l'Yèvre » s'imposent au règlement du PLU.

#### **Article 10 : Équipements collectifs**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admis dans l'ensemble des zones du PLU.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

## ZONE URBAINE (R. 123-5 CU)

La zone urbaine est dite "zone U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **Déclinaison en secteurs :**

- Ue : secteurs urbanisés à vocation économique.

**Objectif :** permettre l'accueil et l'évolution des activités économiques existantes ou à venir, notamment celles incompatibles avec le voisinage d'habitations, destinées à l'artisanat, l'industrie, le commerce, les bureaux ou la fonction d'entrepôt.

- Uh : secteur urbanisé à vocation résidentielle.

**Objectif :** autoriser l'évolution de l'existant ainsi que les constructions nouvelles, sous forme de densification ou en complétant l'urbanisation préexistante.

## Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et les décharges d'ordures.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux d'intérêt public.
- Les nouvelles exploitations agricoles.
- Les parcs d'attraction permanents et les installations de loisirs gênantes pour le voisinage, sauf ceux d'intérêt public.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs, de caravanes et de camping, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

#### **Dans le secteur Ue :**

Sont interdites toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur, et notamment les nouvelles constructions destinées à l'habitation, excepté celles admises en U2.

#### **Dans le secteur Uh :**

Sont interdites toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur.

### **Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article U1, et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre, dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme et le PPRI.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

#### **Dans le secteur Ue :**

- Les constructions destinées à l'habitation, liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité en place ou créée, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction de ces établissements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances, de risques ou de pollutions incompatibles avec le voisinage.
- Les restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions existantes à la date d'application du PLU.

**Dans le secteur Uh :**

- Les activités artisanales, commerciales ou de bureau, ou à usage de tourisme et de loisirs, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances, de risques ou de pollutions incompatibles avec le voisinage.

Section 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**Article U3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

**Voirie**

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont autorisées, doivent permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur de 3,50 mètres minimum, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

**Dans le secteur Ue :**

Une plateforme de 8 mètres de largeur peut être imposée pour les voies nouvelles.

**Article U4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

*Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie.*

**Eau potable**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

**Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement, annexé au dossier.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

- Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande d'autorisation.
- Les installations autonomes devront être conçues en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, et de manière à pouvoir faciliter le raccordement à terme sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

**Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.



Dans certains secteurs, la Mairie peut imposer que les eaux pluviales soient infiltrées sur la parcelle, à l'aide d'un dispositif adapté (stockage, traitement et infiltration).

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau collecteur public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales issues des parkings de plus de 10 places doivent être dessablées et déshuilées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel.

### Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Autres réseaux

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles sont enfouis.

### Article U5 - Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie des terrains doit pouvoir supporter un assainissement autonome conforme aux dispositions en vigueur.

### Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> et la hauteur 3 mètres, sont implantées :

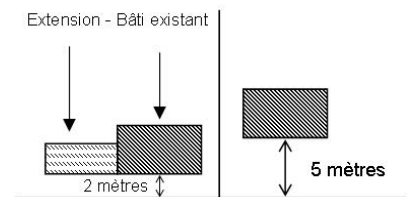
- soit à l'alignement,
- soit sur la limite de voie privée qui en tient lieu.

Les constructions et installations sont implantées :

- soit à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur (article L. 111-3 du CU).
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Contribution à la qualité d'une opération de constructions groupées.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.

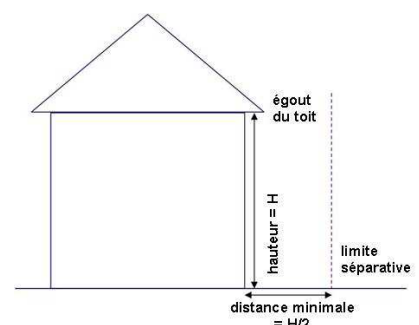


### Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dans les secteurs U et Uh :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. La distance doit être au moins égale à H/2 (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).



**Dans le secteur Ue :**

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative. La distance doit être au moins égale à H/2 (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur (article L. 111-3 du CU).
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Contribution à la qualité d'un projet d'aménagement d'ensemble ou d'une opération de constructions groupées.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.

**Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**Article U9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**Article U10 - Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement.*

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).

**Dans les secteurs U et Uh :**

La hauteur des constructions destinées à l'habitation, est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

**Dans le secteur Ue :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Dans l'ensemble des secteurs, des hauteurs différentes peuvent être admises :

- Extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU.
- Contribution à la qualité d'un projet de lotissement, de constructions groupées ou d'habitat collectif.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Equipements d'infrastructure ou bâtiments d'activités lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article U11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Territorial de l'Architecture et du*

*Patrimoine ; Direction Départementale des Territoire ; Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).*

### **Dispositions générales**

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Les annexes, telles que garage, remise, cellier, abris de jardin..., doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble harmonieux avec le bâtiment principal, ou en bois. La tôle galvanisée n'est pas souhaitée.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

#### Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...),
- les couleurs vives.

### **Abords**

- Si une clôture est édifiée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales.
- La hauteur des murs de clôture maçonnés existants est limitée à 2 mètres.
- Pour les nouvelles constructions, la hauteur des murs maçonnés est limitée à 1,50 mètre, ceux-ci pouvant être surmontés d'un grillage jusqu'à concurrence de 2 mètres.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, sont intégrés aux clôtures.

### **Article U12 - Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par construction destinée à l'habitation.

### **Article U13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme.

Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent.

Dans les lotissements ou opérations groupées, 5% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagé en espace collectif d'agrément.

Les haies doivent être composées d'essences locales et ne pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limite séparative.

Les dépôts, installations, ainsi que les annexes et les aires de stationnement destinées à l'activité doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal.

**Dans le secteur Ue :**

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

**SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article U14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## ZONE A URBANISER (R. 123-6 CU)

La zone à urbaniser est dite "zone AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus notamment par les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée :

- soit à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme,
- soit à la desserte du secteur par les réseaux en quantité suffisante.

### **Déclinaison en secteurs :**

- 1AU : secteurs à urbaniser à vocation résidentielle avec les réseaux à proximité.

**Objectif :** favoriser, pour ce secteur, l'articulation du tissu urbain récent avec le tissu auquel il se rattache, et encourager la mixité urbaine et sociale.

- 1AUb : secteur à urbaniser à vocation résidentielle.

**Objectif :** implanter de nouvelles constructions dans un secteur boisé à préserver.

- 1AUe : secteur à urbaniser à vocation économique.

**Objectif :** créer les conditions d'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales, d'hébergement hôtelier, de bureau et d'entrepôt, existantes ou à créer, notamment celles incompatibles avec le voisinage d'habitations.

- 1AUee : secteur à urbaniser à vocation économique et environnementale.

**Objectif :** créer les conditions d'accueil d'une zone d'activités à vocation environnementale, existantes ou à créer, notamment celles incompatibles avec le voisinage d'habitations.

- 2AU : secteur à urbaniser à vocation résidentielle avec des réseaux en quantité insuffisante.

**Objectif :** favoriser, pour ce secteur, l'articulation du tissu urbain récent avec le tissu auquel il se rattache, et encourager la mixité urbaine et sociale.

## Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### **Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dans les secteurs 1AU, 1AUb, 1AUe et 1AUee, sont interdits :**

- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et les décharges d'ordures.
- Les constructions et installations agricoles.
- Les parcs d'attraction permanents et les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.

- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs, de caravanes et de camping, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

**Dans le secteur 2AU :**

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception de celles limitativement admises sous conditions au sein de l'article 2.

**Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU est subordonnée aux conditions suivantes :

- que les réseaux nécessaires à l'aménagement du secteur aient été créés ou renforcés,
- que l'opération d'aménagement respecte le cadre fixé par les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent,
- que le projet proposé corresponde prioritairement à une opération d'aménagement d'ensemble, dont un schéma d'organisation préalable, sur un secteur ou une partie du secteur, sera présenté en Mairie.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU est subordonnée à modification ou révision du PLU.

- Les affouillements et exhaussements des sols liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.
- Les réserves incendies nécessaires aux constructions autorisées.
- Les bassins de gestion des eaux pluviales ou liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.

**Dans les secteurs 1AU, 1AUb, 1AUe et 1AUee :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé après sinistre, dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme et le PPRI.
- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs nécessaires aux occupations et utilisations des sols admises dans le secteur ou qui ne peuvent trouver place dans un autre secteur.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

**Dans le secteur 1AU :**

- Les constructions et installations destinées aux activités artisanales, commerciales ou de bureaux, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- Les constructions et installations destinées à l'habitation, intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant minimum 7 lots à l'hectare.

**Dans le secteur 1AUb :**

- Les constructions destinées à l'habitation, suivant un principe minimal d'un découpage du secteur en 7 lots.

**Dans les secteurs 1AUe et 1AUee :**

- Les constructions, extensions, rénovations destinées à l'activité artisanale, commerciale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, ou à usage de tourisme et de loisirs, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances, de risques ou de pollutions incompatibles avec le voisinage.
- Les constructions destinées à l'habitation, liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité en place ou créée, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction de ces établissements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances, de risques ou de pollutions incompatibles avec le voisinage.
- Les restaurations, rénovations, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes à la date d'application du PLU.

## Section 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AU3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont autorisées, doivent permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur de 3,50 mètres minimum, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

#### **Dans le secteur 1AU :**

Un accès unique sera créé depuis la route de Mehun.

Les voiries doivent être aménagées de manière à permettre la circulation des différents usagers (piétons, cyclistes et automobilistes).

#### **Dans le secteur 1AUB :**

Un accès unique sera créé depuis le chemin du Bocage, desservant une placette de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

#### **Dans les secteurs 1AUe et 1AUee :**

L'accès au secteur devra se faire depuis les voies existantes.

La création de tout nouvel accès devra recevoir l'accord préalable du gestionnaire de réseau.

Une plateforme de 8 mètres de largeur peut être imposée pour les voies nouvelles.

### **Article AU4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

*Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie.*

#### **Eau potable**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement, annexé au dossier.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

- Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande d'autorisation.
- Les installations autonomes devront être conçues en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, et de manière à pouvoir faciliter le raccordement à terme sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Dans certains secteurs, la Mairie peut imposer que les eaux pluviales soient infiltrées sur la parcelle, à l'aide d'un dispositif adapté (stockage, traitement et infiltration).

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau collecteur public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales issues des parkings de plus de 10 places doivent être dessablées et déshuilées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel.

### **Défense incendie**

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Autres réseaux**

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles sont enfouis.

### **Article AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie des terrains doit pouvoir supporter un assainissement autonome conforme aux dispositions en vigueur.

### **Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> et la hauteur 3 mètres, sont implantées :

- soit à l'alignement,
- soit sur la limite de voie privée qui en tient lieu.

#### **Dans les secteurs 1AU, 1AUe et 1AUee :**

Les constructions et installations sont implantées :

- soit à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

#### **Dans le secteur 1AUb :**

Les constructions et installations sont implantées dans la zone de clairière, en retrait par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées :

- Extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU.
- Contribution à la qualité d'un projet d'aménagement d'ensemble ou d'une opération de constructions groupées.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.

#### **Dans le secteur 2AU :**

Sans objet.

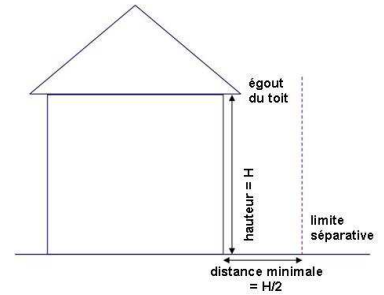


## Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans le secteur 1AU :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. La distance doit être au moins égale à  $H/2$  (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).



### Dans le secteur 1Aub :

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. La distance doit être au moins égale à  $H/2$  (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).

### Dans les secteurs 1AUe et 1AUee :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative. La distance doit être au moins égale à  $H/2$  (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur (article L. 111-3 du CU).
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Contribution à la qualité d'un projet d'aménagement d'ensemble ou d'une opération de constructions groupées.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.

### Dans le secteur 2AU :

Sans objet.

## Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article AU9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement.*

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).

La hauteur des constructions destinées à l'habitation, est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

### Dans les secteurs 1AUe et 1AUee :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

**Des hauteurs différentes peuvent être admises :**

- Extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Équipements d'infrastructure ou bâtiments d'activités lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Dans les secteurs 1AU, 1AUb et 2AU :**

Sans objet.

**Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine ; Direction Départementale des Territoires ; Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).*

**Dispositions générales**

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Les annexes, telles que garage, remise, cellier, abris de jardin..., doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble harmonieux avec le bâtiment principal, ou en bois. La tôle galvanisée n'est pas souhaitée.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

**Sont interdits :**

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...),
- les couleurs vives.

**Abords**

- Si une clôture est édiflée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales.
- La hauteur des murs maçonnés est limitée à 1,50 mètre, ceux-ci pouvant être surmontés d'un grillage jusqu'à concurrence de 2 mètres.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, sont intégrés aux clôtures.

**Article AU12 - Aires de stationnement**

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

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par construction destinée à l'habitation.

**Dans le secteur 2AU :**

Sans objet.

**Article AU13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme.

Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent.

Dans les lotissements ou opérations groupées, 5% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagé en espace collectif d'agrément.

Les haies doivent être composées d'essences locales et ne pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limite séparative.

Les voies nouvelles doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager.

Les dépôts, installations, ainsi que les annexes et les aires de stationnement destinées à l'activité doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal.

**Dans les secteurs 1AUe et 1AUee :**

Une haie composée d'essences locales doit être plantée entre chaque unité foncière.

**Dans le secteur 2AU :**

Sans objet.

**SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article AU14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## ZONE AGRICOLE (R. 123-7 CU)

La zone agricole est dite "zone A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### **Déclinaison en secteur :**

- Ah : secteurs agricoles habités, sans lien avec l'agriculture.

**Objectif :** préserver le caractère patrimonial de ces sites urbanisés en milieu rural, en les protégeant de toute extension urbaine, en admettant seulement l'évolution du bâti existant à la date d'application du PLU, et leurs annexes.

## Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles visées à l'article A2.

### **Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :

- du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- d'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins,
- de ne pas entraîner de charges financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre, dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

#### **Dans la zone A :**

- Les carrières, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour l'environnement et les exploitations agricoles, et qu'elles soient desservies par une voirie adaptée à l'activité.
- Les constructions à destination d'habitation, et leurs annexes, liées à l'activité agricole existante (chef d'exploitation, ou toute formule sociétale), ainsi que les restaurations, à proximité du siège d'exploitation préexistant (100 mètres maximum), sauf contrainte technique ou sanitaire.
- Les constructions, restaurations, extensions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole (hangar, stabulation, fumières, local phytosanitaires, superstructures agricoles, etc.).
- Les constructions, restaurations et installations liées au prolongement de l'activité agricole, et concernant la transformation et/ou la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Ah, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :**

- Les restaurations, rénovations, réhabilitations, transformations et changements de destination des constructions existantes, destinées à l'habitation, à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, ou à usage de tourisme et de loisirs.
- Les annexes des habitations, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 60 m<sup>2</sup>.
- Les extensions des constructions existantes et légalement implantées à la date d'application du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> au maximum d'emprise au sol (se comprenant comme étant celle déclarée à la date d'application du PLU).

Exception : l'extension des constructions existantes à la date d'application du PLU, dont l'emprise ne dépasse pas 60 m<sup>2</sup>, est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (l'emprise étant celle déclarée à la date d'application du PLU).

## Section 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article A3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **Voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

#### **Accès**

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

Le long des routes départementales, la création d'accès nouveaux est limitée et doit recevoir l'accord préalable du gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

### **Article A4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

*Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie.*

#### **Eau potable**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement, annexé au dossier.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel après la neutralisation du désinfectant.

### Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau collecteur public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Autres réseaux

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles sont enfouis.

### Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie des terrains doit pouvoir supporter un assainissement autonome conforme aux dispositions en vigueur.

### Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction n'est autorisée à moins de 100 mètres de l'emprise autoroutière.

Les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> et la hauteur 3 mètres, sont implantées :

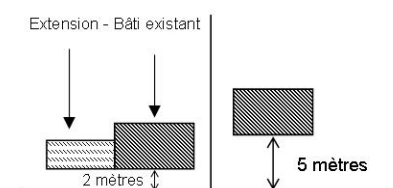
- soit à l'alignement,
- soit sur la limite de voie privée qui en tient lieu.

Les constructions et installations sont implantées :

- soit à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées :

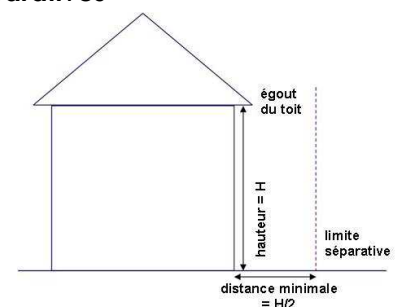
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur (article L. 111-3 du CU).
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.



### Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. La distance doit être au moins égale à H/2 (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).



Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur (article L. 111-3 du CU).
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### **Article A9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup> par annexe.

#### **Article A10 - Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement.*

La hauteur des constructions destinées à l'habitation, est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

#### **Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine ; Direction Départementale des Territoire ; Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).*

#### **Dispositions générales**

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

#### **Bâtiments agricoles, constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**

La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

Les constructions (toiture, couverture, façade, menuiserie) doivent être de tons mats afin et garantir la meilleure insertion possible du bâtiment dans les paysages environnants.

#### **Evolution du bâti existant, nouvelles constructions et extensions destinées à l'habitation**

Les annexes, telles que garage, remise, cellier, abris de jardin..., doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble harmonieux avec le bâtiment principal, ou en bois. La tôle galvanisée n'est pas souhaitée.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

#### **Abords (clôtures non agricoles)**

- Si une clôture est édiflée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales.
- La hauteur des murs de clôture maçonnés existants est limitée à 2 mètres.
- Pour les nouvelles constructions, la hauteur des murs maçonnés est limitée à 1,50 mètre, ceux-ci pouvant être surmontés d'un grillage jusqu'à concurrence de 2 mètres.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, sont intégrés aux clôtures.

#### **Article A12 - Aires de stationnement**

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

#### **Article A13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

L'élément de patrimoine repéré au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, et figurant au plan de zonage, doit être préservé selon les prescriptions indiquées en annexe.

Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre équivalent.

Les haies doivent être composées d'essences locales et ne pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limite séparative.

Les dépôts, installations, ainsi que les volumes des bâtiments agricoles et les annexes doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal.

### **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article A14 - Coefficient d'occupation des sols**

##### **Dans le secteur Ah :**

Le COS est de 0,20.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (R. 123-8 CU)

La zone naturelle et forestière est dite "zone N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la **qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique**, soit de l'**existence d'une exploitation forestière**, soit de leur **caractère d'espaces naturels**.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### **Déclinaison en secteurs :**

- N : secteur naturel et forestier.

**Objectif :** préserver le caractère naturel et forestier de ces espaces, tout en y admettant les constructions légères.

- Ne : secteur naturel accueillant une activité économique non agricole.

**Objectif :** préserver le caractère naturel de ce secteur, tout en y admettant l'évolution de l'activité existante à la date d'application du PLU.

- Nh : secteurs naturels habités.

**Objectif :** préserver le caractère patrimonial de ces sites urbanisés en milieu rural, en les protégeant de toute extension urbaine, en admettant seulement l'évolution du bâti existant à la date d'application du PLU, et leurs annexes.

- Nj : secteurs naturels de jardins.

**Objectif :** protéger le caractère patrimonial des jardins.

- Ni : secteurs naturels accueillant des activités touristiques, sportives et de loisirs.

**Objectif :** affirmer le caractère naturel du secteur, tout en autorisant une urbanisation légère des sites, nécessaire au fonctionnement ou au développement des activités préexistantes ou à venir, et respectueuse de l'environnement.

## Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

*La station d'épuration se situe en zone N. Elle devra ou pourra évoluer.*

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles visées à l'article N2.

### **Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel, aux sites et aux paysages,
- d'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins,
- de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre, dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme et le PPRI.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la localisation est impérative dans la zone.
- Les restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions existantes à la date d'application du PLU, dans le respect des règles édictées par les PPRI.
- Les abris sans fondation pour animaux, clos sur 3 côtés maximum, présentant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et un aspect compatible avec l'environnement.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

**Dans les secteurs Ne, Nh, Nj et Ni :**

- Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les retenues collinaires et plans d'eau compatibles avec les occupations et utilisations des sols admises.

**Dans le secteur Ne :**

- Les constructions, restaurations, rénovations, réhabilitations, transformations, extensions et changements de destination des constructions existantes à la date d'application du PLU, sous réserve d'être liés et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité en place et de rester compatible avec leur environnement.

**Dans le secteur Nh, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :**

- Les restaurations, rénovations, réhabilitations, transformations et changements de destination des constructions existantes à la date d'application du PLU, destinées à l'habitation, à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, ou à usage de tourisme et de loisirs.
- Les annexes des habitations, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 60 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Nj :**

- Les abris de jardin, d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, dans la limite de un par unité foncière.

**Dans les secteurs Nh et Ni :**

- Les extensions des constructions existantes et légalement implantées à la date d'application du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> au maximum d'emprise au sol (se comprenant comme étant celle déclarée à la date d'application du PLU).

Exception : l'extension des constructions existantes à la date d'application du PLU, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 60 m<sup>2</sup>, est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (l'emprise étant celle déclarée à la date d'application du PLU).

**Dans le secteur Ni :**

- Les constructions, transformations et extensions des constructions existantes à la date d'application du PLU, notamment les habitations légères de loisirs, liées et nécessaires aux activités touristiques, sportives et de loisirs, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'une moindre artificialisation des sols accueillant le projet.
- Le stationnement temporaire de caravanes au lieu dédié à cet effet et affecté par la Mairie.

## Section 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article N3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **Voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

#### **Accès**

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

Le long des routes départementales, la création d'accès nouveaux est limitée et doit recevoir l'accord préalable du gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

### **Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

*Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie.*

#### **Eau potable**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement, annexé au dossier.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel après la neutralisation du désinfectant.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau collecteur public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Défense incendie**

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Autres réseaux

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles sont enfouis.

### Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie des terrains doit pouvoir supporter un assainissement autonome conforme aux dispositions en vigueur.

### Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> et la hauteur 3 mètres, sont implantées :

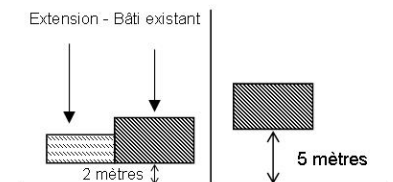
- soit à l'alignement,
- soit sur la limite de voie privée qui en tient lieu.

Les constructions et installations sont implantées :

- soit à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées :

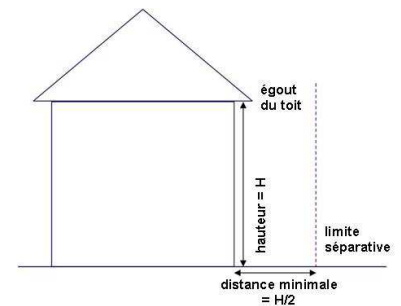
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur (article L. 111-3 du CU).
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.



### Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. La distance doit être au moins égale à H/2 (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).



Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur (article L. 111-3 du CU).
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.

### Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

### Article N9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup> par annexe.

### **Article N10 - Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement.*

La hauteur des constructions destinées à l'habitation et au logement de fonction, est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

### **Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine ; Direction Départementale des Territoire ; Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).*

#### **Dispositions générales**

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Les annexes, telles que garage, remise, cellier, abris de jardin..., doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble harmonieux avec le bâtiment principal, ou en bois. La tôle galvanisée n'est pas souhaitée.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

#### **Abords**

- Si une clôture est édifiée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales.
- La hauteur des murs de clôture maçonnés existants est limitée à 2 mètres.
- Pour les nouvelles constructions, la hauteur des murs maçonnés est limitée à 1,50 mètre, ceux-ci pouvant être surmontés d'un grillage jusqu'à concurrence de 2 mètres.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, sont intégrés aux clôtures.

### **Article N12 - Aires de stationnement**

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

### **Article N13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme.

Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent.

Les haies doivent être composées d'essences locales et ne pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limite séparative.

Les dépôts, installations, ainsi que les annexes doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal.

## **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article N14 - Coefficient d'occupation des sols**

#### **Dans le secteur Nh :**

Le COS est de 0,20.

Il n'est pas appliqué de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Annexe :

### Prescriptions applicables à la protection du petit patrimoine (L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme)

Les élus de la commune de Marmagne ont mis à profit les réflexions engagées dans le cadre de leur PLU pour mettre en œuvre, parallèlement et en accompagnement des divers objectifs de développement et d'aménagement envisagés, des mesures visant à préserver des éléments patrimoniaux identitaires présents sur leur territoire.

L'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme permet ainsi :

« [d'] Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les éléments retenus font l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur, qui, en lien direct avec les objectifs constants affichés dans le PLU, viennent de fait en renforcer les volets réglementaire et zonal.

#### Élément bâti

Même s'il n'est présent qu'en petit nombre, et parfois visible que de façon confidentielle, le patrimoine culturel et architectural communal recouvre néanmoins un panel historique de formes, de modes d'activités et d'occupation de l'espace dont il convient de conserver tout autant les traces physiques que la mémoire.

##### Prescriptions :

Conservation (démolition interdite), restauration (redonner au bâtiment son caractère) et réhabilitation (apporter le confort des normes d'aujourd'hui), en respectant les matériaux d'origine de la Grange Dîmière, datant du XVIII<sup>e</sup> siècle, située au domaine du Cros.



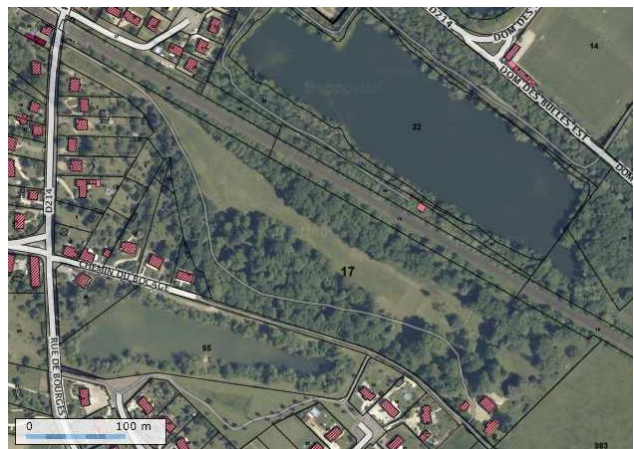
#### Élément végétal

Le patrimoine végétal remplit d'importantes fonctions pour la faune et la flore sauvages, tout en organisant et structurant le paysage de la commune.

##### Prescriptions :

Conservation de l'ensemble boisé dans le secteur du Bocage, en admettant les coupes et abattages :

- pour l'aménagement de la voirie et des accès,
- en cas de mauvais état phytosanitaire des spécimens,
- pour la sécurité publique.



De façon générale, les interventions d'entretien mises en œuvre sur les éléments identifiés et leur milieu devront être garants de leur développement et de leur pérennisation.