

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art. \*R.123-6 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1<sup>er</sup>).

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones 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 existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable 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 par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

A Saint Loup Lamairé, la **zone AU** se subdivise en deux secteurs :

- ◆ le *Secteur AUa* : urbanisable à court terme dans le respect des schémas d'aménagement proposés au dossier Orientations d'Aménagement
- ◆ le *Secteur AU* : urbanisable à long terme après modification du document d'urbanisme

■ **Les règles définies à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) s'imposent :**

- Secteur 1 : le bourg de Saint Loup Lamairé,
- Secteur 2 : les faubourgs,
- Secteur 3 : les espaces paysagers.

L'application du présent règlement est soumise, pour les secteurs concernés (cf. plans de zonage du P.L.U. et de la Z.P.P.A.U.P.), aux règles plus précises édictées par la Z.P.P.A.U.P. (cf. règlement de la Z.P.P.A.U.P.).

Chaque pétitionnaire doit prendre connaissance de cette réglementation notamment au regard des articles 1, 2, 6, 7, 8, 10, 11 et 13 du présent règlement.

## SOMMAIRE

<b>Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....</b>	<b>21</b>
▪ Article AU 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article AU 2	Types d’occupations et d’utilisations du sol autorisées sous conditions
<b>Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....</b>	<b>22</b>
▪ Article AU 3	Accès et voirie
▪ Article AU 4	Desserte par les réseaux
▪ Article AU 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article AU 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article AU 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article AU 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article AU 9	Emprise au sol
▪ Article AU 10	Hauteur maximum des constructions
▪ Article AU 11	Aspect extérieur
▪ Article AU 12	Stationnement des véhicules
▪ Article AU 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
<b>Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol .....</b>	<b>27</b>
▪ Article AU 14	Coefficient d’occupation du sol

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les règles définies au présent article s'appliquent  
sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

*En secteur AUa*

***Constructions***

- Toute construction à usage d'habitation, de commerce, de service, d'artisanat, d'entrepôt, sauf si les conditions exprimées à l'article 2 sont respectées,
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les silos et bâtiments agricoles,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture...),
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel.

***Lotissements***

- Les lotissements à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat et de service, sauf si les conditions exprimées à l'article 2 sont respectées,
- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

***Installations classées***

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbures.

***Carrières***

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

***Installations et travaux divers***

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

***Terrains de camping et stationnement de caravanes***

- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R 443.1 à R 443.16 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

**De façon générale toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.**

*En secteur AU*

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2 secteur AU.

## **ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

*En secteur AUa*

Toute construction à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service comprise ou non dans un lotissement ou une opération d'ensemble qui respecte le projet d'organisation esquissé au dossier Orientations d'Aménagements et sous réserve que les constructions à usage artisanal, commercial et de service ne provoquent pas de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne les bruits et les odeurs.

*En secteur AU*

Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

*En secteur AUa*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie,
- avoir au moins 8 mètres de largeur avec une chaussée de 5 mètres pour des accès desservant plus de 4 logements ou des établissements pouvant accueillir en séjour plus de 20 personnes,
- avoir au moins 4 mètres de largeur pour les accès desservant jusqu'à 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner moins de 20 personnes.

*En secteur AU*

SANS OBJET

## ARTICLE AU 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

*En secteur AUa*

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

### II - Assainissement

#### 1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

#### 2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### III - Electricité – Téléphone - Télédistribution

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution seront souterrains.

*En secteur AU*

SANS OBJET

## ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

## ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

*En secteur AUa*

Les constructions doivent être implantées :

- au moins en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles contiguës,
- lorsque le projet concerne un lotissement, des règles spécifiques peuvent être émises.

*En secteur AU*

SANS OBJET

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

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

*En secteur AUa*

Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Lorsque le projet concerne un lotissement, des règles spécifiques peuvent être émises.

*En secteur AU*

SANS OBJET

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

*En secteur AUa*

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

*En secteur AU*

SANS OBJET

**ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

SANS OBJET

**ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

*En secteur AUa*

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

*En secteur AU*

SANS OBJET

## ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

En secteur AUa

**De façon générale deux principes doivent être respectés :**

- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre des projets de création architecturale y compris pour les maisons individuelles. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.

### I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

#### **Aspect général**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale. Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

#### **Toitures**

- Dans le cas de projet en références à l'architecture traditionnelle, les toitures sont en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite et si leur largeur de pignon dépasse 4 mètres.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.  
Sur les constructions existantes, les capteurs solaires sont implantés en fonction de la localisation des ouvertures de la façade pour préserver son unité. Ils sont implantés de préférence au faîtage.  
Sur les constructions neuves, les panneaux solaires sont intégrés au projet architectural.

#### **Matériaux**

Sont interdits :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas.
- Pour les annexes, l'utilisation du bois peut être admise.

### **Murs**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Les bardages bois conservent leur teinte naturelle.

## **II - Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures préfabriquées en matériaux de synthèse sont interdites.

### **Clôtures sur rue**

#### *En secteur AUa*

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit une haie vive réalisée avec des arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

### **Clôtures séparatives**

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Les plantations de thuyas, de lauriers palmés ou d'espèces similaires sont proscrites.

## **III - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs**

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

#### *En secteur AU*

SANS OBJET

## **ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### *En secteur AUa*

En vertu de l'article R 111-4 , article d'ordre public,

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

#### *En secteur AU*

SANS OBJET

## **ARTICLE AU 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

**Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.**

### **Règles générales**

#### **L'entretien des plantations**

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.



### La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Les plantations sont réalisées avec des essences variées.

### Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique (10% de la surface aménagée).

### La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
  - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
  - interdiction de défricher,
  - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.

### La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :  
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SANS OBJET