

**ANNEXE 11 – REGLEMENT ET PLAN DE LA ZONE AC - PLU DE HANCHES**

---



# PLUI

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

5-1

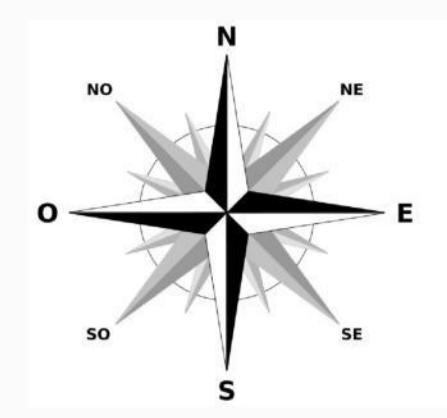
## REGLEMENT GRAPHIQUE - Hanches -



Document approuvé en Conseil Communautaire du 14 Mars 2019



ECHELLE 1 : 8 000



### Légende

- Éléments de patrimoine à préserver au titre de l'art. L151.19 du CU*
- Espaces Boisés Classés*
- Secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation*
- Éléments à préserver au titre de l'art. L151.23 du CU*
- Emplacements réservés*
- Éléments bâtis pouvant changer de destination au titre de l'article L.151.11 du CU*
- Terrains cultivés à protéger (Hanches)*
- Zone humide avérée*
- Zones tampons inconstructibles autour des réservoirs de biodiversité*

### Les zones urbaines

- UAb1** *Coeur ancien de Hanches*
- UAb2** *Extensions linéaires du centre ancien*
- UBa** *Secteurs résidentiels à forte densité*
- UBb** *Ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne constitués généralement dans le cadre de lotissements*
- UBc** *Secteurs pavillonnaires de densité plus faible*
- UL** *Secteur d'équipements d'intérêt collectif*
- UX** *Zone à vocation économique*
- UXa** *Zone à vocation économique et commerciale*

### Les zones à urbaniser

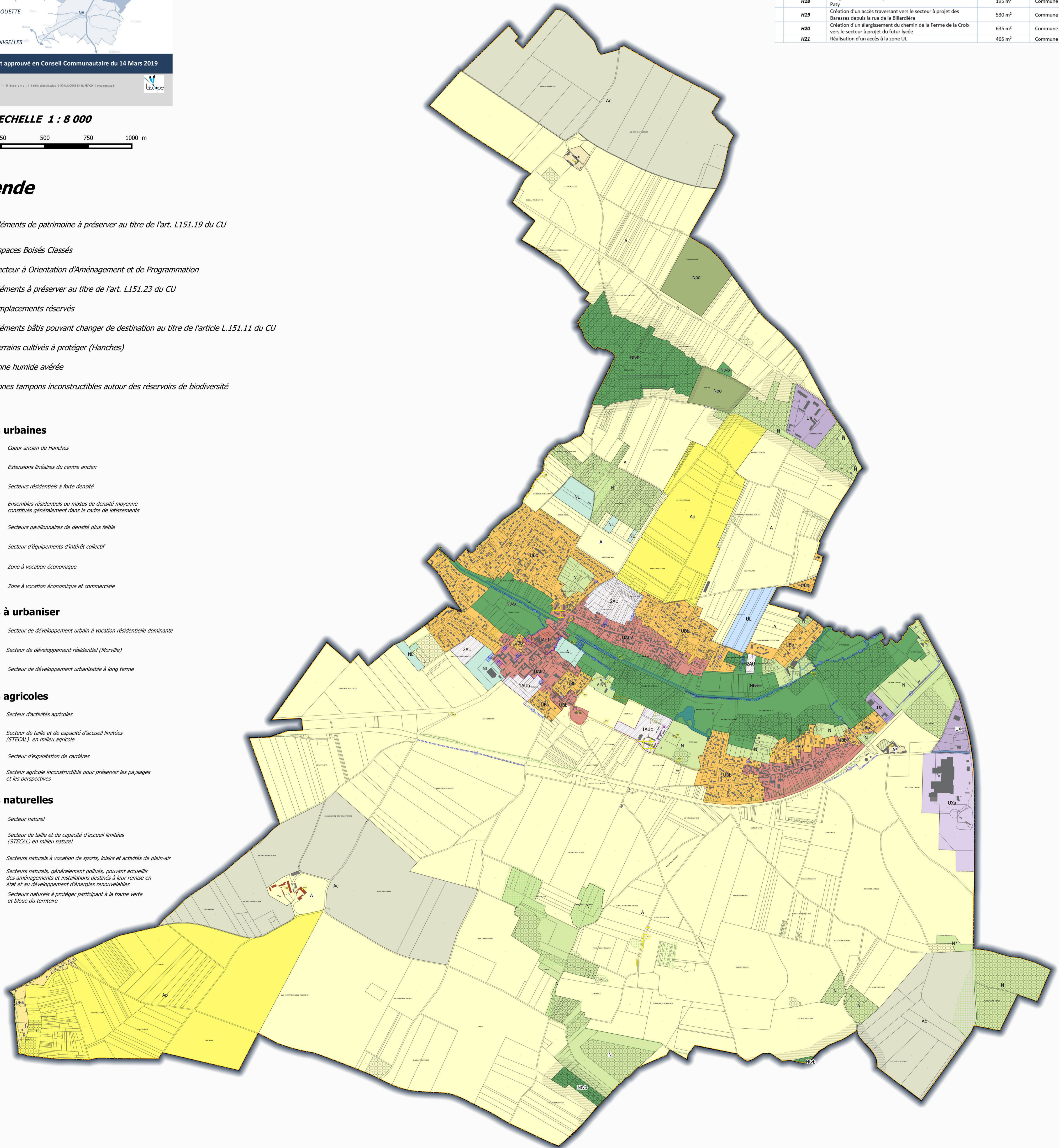
- 1AUb** *Secteur de développement urbain à vocation résidentielle dominante*
- 1AUc** *Secteur de développement résidentiel (Morville)*
- 2AU** *Secteur de développement urbanisable à long terme*

### Les zones agricoles

- A** *Secteur d'activités agricoles*
- A\*** *Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en milieu agricole*
- Ac** *Secteur d'exploitation de carrières*
- Ap** *Secteur agricole inconstructible pour préserver les paysages et les perspectives*

### Les zones naturelles

- N** *Secteur naturel*
- N\*** *Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en milieu naturel*
- NL** *Secteurs naturels à vocation de sports, loisirs et activités de plein-air*
- NpO** *Secteurs naturels, généralement pollués, pouvant accueillir des aménagements et installations destinés à leur remise en état et au développement d'énergies renouvelables*
- NtvD** *Secteurs naturels à protéger participant à la trame verte et bleue du territoire*












### HANCHES

N° de référence	Destination	Superficie	Bénéficiaire
H1	Création d'un accès pour désenclaver le lotissement et accéder à la zone de loisirs	70 m <sup>2</sup>	Commune
H2	Création d'un accès pour désenclaver le cœur de village et créer une promenade	3 525 m <sup>2</sup>	Commune
H3	Création d'un accès pour ne pas enclaver le cœur d'îlot	420 m <sup>2</sup>	Commune
H4	Aménagement de voirie pour faciliter l'accès à l'urbanisation future	305 m <sup>2</sup>	Commune
H5	Réaménagement d'un exutoire pour les eaux pluviales	480 m <sup>2</sup>	Commune
H6	Création d'équipements sportifs et de loisirs	1 600 m <sup>2</sup>	Commune
H7	Création d'un chemin de promenade le long de la rivière	3 315 m <sup>2</sup>	Commune
H8	Chemin de promenade le long du canal	1 310 m <sup>2</sup>	Commune
H9	Agrandissement des équipements collectifs en particulier école et mairie, création voirie et accès	3 750 m <sup>2</sup>	Commune
H10	Accès à l'urbanisation future pour la désenclaver	315 m <sup>2</sup>	Commune
H11	Aménagement du carrefour	85 m <sup>2</sup>	Commune
H12	Création d'un accès à la zone d'urbanisation future	1 565 m <sup>2</sup>	Commune
H13	Création d'un chemin agricole pour faciliter la circulation des engins agricoles	3 170 m <sup>2</sup>	Commune
H14	Création d'un chemin de promenade et aménagement d'ouvrages hydrauliques	8 075 m <sup>2</sup>	Commune
H15	Création d'un accès pour entretien du fossé dans le champ situé le long de l'avenue du Loreau	950 m <sup>2</sup>	Commune
H16	Élargissement de voirie en lien avec une zone à urbaniser	3 390 m <sup>2</sup>	Commune
H17	Création d'un chemin agricole pour faciliter la circulation des engins agricoles	1 850 m <sup>2</sup>	Commune
H18	Élargissement de voirie pour l'accès à la zone à urbaniser du Paty	195 m <sup>2</sup>	Commune
H19	Création d'un accès traversant vers le secteur à projet des Bareses depuis la rue de la Billardière	530 m <sup>2</sup>	Commune
H20	Création d'un élargissement du chemin de la Ferme de la Croix vers le secteur à projet du futur lycée	635 m <sup>2</sup>	Commune
H21	Réalisation d'un accès à la zone UL	465 m <sup>2</sup>	Commune



## Localisation du périmètre du projet d'exploitation sur l'extrait du plan du PLU




### Légende

-  *Eléments de patrimoine à préserver au titre de l'art. L151.19 du CU*
-  *Espaces Boisés Classés*
-  *Secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation*
-  *Eléments à préserver au titre de l'art. L151.23 du CU*
-  *Emplacements réservés*
-  *Eléments bâtis pouvant changer de destination au titre de l'article L.151.11 du CU*
-  *Terrains cultivés à protéger (Hanches)*
-  *Zone humide avérée*
-  *Zones tampons inconstructibles autour des réservoirs de biodiversité*





### Les zones urbaines

-  *UAB1* *Cœur ancien de Hanches*
-  *UAB2* *Entassement linéaire du centre ancien*
-  *UBa* *Secteurs résidentiels à forte densité*
-  *UBb* *Ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne constitués généralement dans le cadre de lotissements*
-  *UBc* *Secteurs pavillonnaires de densité plus faible*
-  *UL* *Secteur d'équipements d'intérêt collectif*
-  *UX* *Zone à vocation économique*






### Les zones à urbaniser

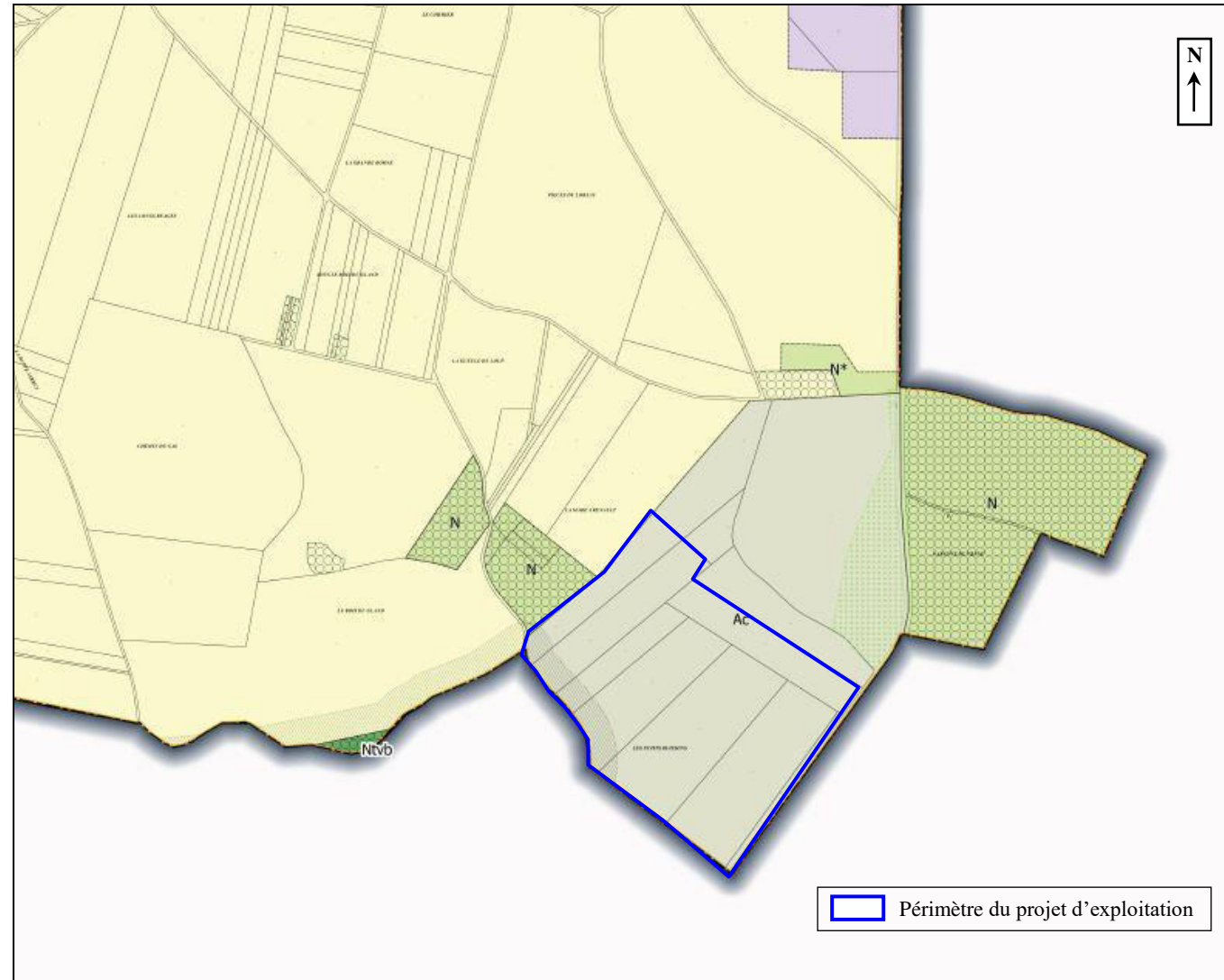
-  *1AUB* *Secteur de développement urbain à vocation résidentielle dominante*
-  *1AUC* *Secteur de développement résidentiel (Morville)*
-  *2AU* *Secteur de développement urbanisable à long terme*

### Les zones agricoles

-  *A* *Secteur d'activités agricoles*
-  *A\** *Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STEGAL) en milieu agricole*
-  *Ac* *Secteur d'exploitation de carrières*
-  *Ap* *Secteur agricole inconstructible pour préserver les paysages et les perspectives*

### Les zones naturelles

-  *N* *Secteur naturel*
-  *N\** *Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STEGAL) en milieu naturel*
-  *NL* *Secteurs naturels à vocation de sports, loisirs et activités de plein-air*
-  *NpO* *Secteurs naturels, généralement pollués, pouvant accueillir des aménagements et installations destinés à leur remise en état et au développement d'énergies renouvelables*
-  *NtVb* *Secteurs naturels à protéger participant à la trame verte et bleue du territoire*



# TITRE V :

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

..... *Zones A*

..... *Zones Ap*

..... *Zones Ac*

..... *Zones A\**

# ZONES A

## CARACTERE DES ZONES

---

Les zones A englobent les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Toutefois en fonction des situations locales et contraintes, plusieurs secteurs sont distingués :

- **Ap** : secteur agricole inconstructible pour préserver les paysages et perspectives
- **Ac** : secteurs d'exploitation de carrières
- **A\*** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

## RAPPELS DIVERS

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les zones concernées par les risques d'inondations et dans les sites délimités au vu des délibérations des conseils municipaux. Cette déclaration préalable n'est toutefois pas requise pour les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable, et dans les espaces définis par délibération des conseils municipaux.
- Les ravalements sont soumis à déclaration préalable en application des délibérations des conseils municipaux.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques et dans le site patrimonial remarquable est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et déclaration préalable dans les espaces boisés classés. Cette déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :
  - Des arbres dangereux, châblis ou morts
  - Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles
  - Une coupe autorisée par arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
  - Une forêt publique soumise au régime forestier.

# ZONES A

# Partie 1 \_\_\_\_\_

## *AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

---

**1** *Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES*

**2** *Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES*

**3** *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations*

## A1 Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

Sont uniquement autorisées, sous réserve des conditions de l'article A2 :

### ▪ **En zones A :**

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions **nouvelles à usage d'habitation** à la double condition :
  - o d'être destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations, à raison d'un seul logement par exploitant ;
  - o d'être implantées à proximité de celles-ci (100 mètres environ). Une distance supérieure peut être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet se situe en continuité immédiate d'une habitation existante.
- **L'extension ou les annexes des bâtiments d'habitation existants** et régulièrement édifiées, dans la limite de 15% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUI.
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers
- Les exhaussements et affouillements du sol, uniquement nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.
- **Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du CU :**

Les aménagements, et changement de destination des constructions identifiées à condition d'être destinées :

- à l'hébergement touristique, gîtes ou chambres d'hôtes,
- à des activités d'entrepôt ou de gardiennage
- à des activités artisanales et de services
- à de l'habitation dans certains cas (cf schémas de bâtiments concernés en pièce 4.2).

Il est rappelé que ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

### ▪ **En zones Ap :**

- Les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services publics ou d'intérêt général, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou à la préservation des paysages et perspectives.

### ▪ **En zones Ac :**

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

### ▪ **En zones A\* :**

- Les constructions, installations et aménagements autorisées dans la zone A

**De plus**, des constructions nouvelles et des extensions ou aménagements de constructions existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLUI, sont autorisées dans la limite donnée aux articles A4.1 et A4.2 et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Elles peuvent être destinées, selon les situations décrites en annexe au présent règlement, à de l'habitation, des activités de bureaux, de services, d'artisanat, de transformation de produits alimentaires (laboratoires), de loisirs, de tourisme ou d'hébergement hôtelier.

## A2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### ▪ **Dans les zones soumises à des risques d'inondations :**

Dans les secteurs identifiés aux règlements graphiques et concernés par les risques d'inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- Sauf indication contraire, les constructions ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.).
- Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La cote inférieure du 1<sup>er</sup> plancher devra se situer à +20 cm au-delà de la cote référence des plus hautes eaux connues ou référence de la crue centennale.
- Les aires de stationnements ouvertes à la libre circulation des eaux sont autorisées en-deçà de cette cote de référence.
- Les sous-sols fermés sont interdits.

### ▪ **Proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 du dossier de PLU)**

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de se conformer aux dispositions de la servitude et de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6)

### ▪ **Dans la zone à risque des silos de GAS :**

Les implantations de bâtiments sont limitées dans la zone de retombée et de risques autour des silos, établissement classé SEVESO. Ainsi, les activités autres qu'industrielles ou agricoles liées aux activités des silos sont interdites.

### ▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques,**

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, de confirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

### ▪ **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des contraintes (5.2).

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement (4.2). Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol est fortement recommandée.



- **Dans les zones où la présence ou proximité de cavités souterraines est signalée sur les règlements graphiques**

Une étude de sol est obligatoire et devra être fournie à la demande d'autorisation d'urbanisme.

- **Isolément acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des contraintes n°5.2 du dossier de PLUI), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.19 du CU :**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre des articles L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI).

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle, ou totale (pour des raisons de sécurité ou d'hygiène), de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

- **Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.23 du CU :**

Les espaces concernés par la protection L151.23 du CU ne peuvent accueillir de nouvelles constructions en dehors d'extensions modérées ou de locaux accessoires d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires à la date d'approbation du présent PLUI.

- **Les « terrains cultivés ou jardinés à protéger » identifiés au plan de zonage 5.1 :**

Ils doivent être préservés en espaces naturels ; seuls sont autorisés les locaux accessoires ou serres à condition que leur emprise soit inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> (valable une fois à compter de la date d'approbation du présent PLUI).

## **A3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS**

Pas de prescriptions particulières



## ZONES A

# Partie 2

---

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

---

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des abords*

7 *Stationnements*



## A4 - Volumes et implantations

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

#### DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 20 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

#### REGLES GENERALES :

L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à :

- l'exploitation agricole
- aux services et ouvrages d'intérêt collectif ou public.

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- Pour l'extension ou les annexes des bâtiments d'habitation existants : 15 % de l'emprise au sol existante
- pour les constructions et extensions dans les zones A\* : 25% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du PLUI.
- pour les constructions d'habitation autorisée : 120 m<sup>2</sup> maximum

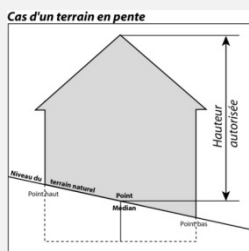
### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE

#### DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

#### CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



#### REGLES GENERALES :

La hauteur des constructions agricoles ne pourra excéder 12 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, élévateurs, etc.) et bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder :

- celle de la construction existante en cas d'extension
- 8 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère en cas de construction nouvelle.

Dans les zones A\*, les constructions ne pourront excéder 10 m au faîtage.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;
- pour les locaux accessoires (cf lexique) implantés en limite séparative, leur hauteur hors tout est limitée à 3 m pour les toits terrasses ou à 1 seul versant, et à 4 m sinon.



## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### ■ Par rapport aux voies et emprises publiques

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.*

*Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.*

*Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>.*

*Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.*

#### **REGLES GENERALES :**

Les constructions devront être implantées :

- 25 m de la RD28, de la RD906
- 15 m de l'axe de la RD28 à Hanches
- 12 m des autres voies départementales
- 5 m des autres voies et chemins ruraux

**En zone A\***, non réglementé.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement de l'existant, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas de locaux accessoires (cf. lexique), ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics.
- Le long des cours d'eau, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (agricoles...) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.). Et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### ■ Par rapport aux limites séparatives

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »*

#### **REGLES GENERALES :**

Non réglementé

### ■ Par rapport aux autres constructions

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.*

#### **REGLES GENERALES :**

Non réglementé



## A5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

### 5.1. GENERALITES

---

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

**Sur EPERNON, dans le périmètre du site patrimonial remarquable, il convient de se référer aux documents d'orientations et de prescriptions du SPR.**

**Dans les périmètres de monuments historiques inscrits ou classés, des prescriptions particulières pourront être imposées par l'unité départementale d'Architecture et du Patrimoine. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés.**

### 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Les constructions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, et avoir une unité d'aspect compatible avec une bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages.

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

En façade, seront préconisés les matériaux d'aspect bardages métalliques peints, de matériaux brillants, clins de bois, maçonnerie enduites de teintes naturelles, produits verriers, etc. Les teintes vives ou violentes et le blanc pur sont interdits.

### 5.3. LES CLOTURES

---

Les clôtures devront être constituées d'un grillage discret ou de piquets bois, d'une hauteur maximale de 1.80 m et/ou d'un écran végétal et de haies, constituées d'essences locales, dont une liste non exhaustive figure dans les annexes réglementaires (pièce n°4.2).

Les clôtures devront être ajourées pour permettre une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

Des dispositions particulières pourront être imposées le long des emprises SNCF pour des raisons de sécurité.

**Dans les zones A\***, les murs anciens traditionnels seront conservés ou restaurés à l'identique. Des murets en maçonnerie ou pierres, briques ou moellons apparents peuvent être autorisés si leur hauteur n'excède pas 1,50 m.

**Dans les secteurs à risque d'inondations**, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### 5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU

---

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI).



Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

## **5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

---

### **■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

En toiture, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.
- qu'ils soient dissimulés par les acrotères s'ils sont installés sur des toitures terrasses

### **■ Les recommandations en faveur du développement durable**

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...)
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.



## A6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

### 6.1. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les **espaces boisés classés** figurant au document de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113.1 et L113.2 du Code de l'urbanisme : ce classement 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. Toute construction ou installations permanente même mobile y est interdite. De plus, ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure en pièce 4.2. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

Notamment le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

Les **parties concernées par la trame particulière « terrains cultivés ou jardinés à protéger »** portée au document graphique doivent être préservés en espaces naturels ; seuls sont autorisés les locaux accessoires ou serres à condition que leur emprise soit inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>;

### 6.2. LES ELEMENTS IDENTIFIES au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU

Les **éléments repérés au titre de l'article L151.19** doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des éléments repérés, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Il convient de concevoir l'implantation des constructions afin de préserver au mieux les spécimens de qualité ou tout au moins, d'effectuer les plantations nécessaires à leur remplacement.

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151.23 du CU :**

En raison de leurs caractéristiques et sensibilités écologiques et environnementales, les espaces concernés ne peuvent accueillir de nouvelles constructions en dehors d'extensions modérées ou de locaux accessoires sur une propriété bâtie, d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires à la date d'approbation du présent PLUI.

Les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

## A7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

### 7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

#### DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

#### NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :

Il est exigé la création :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**  
2 places par logement
- **Autres occupations du sol :**  
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

- Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

### 7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

### 7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.



# ZONES A

# Partie 3 \_\_\_\_\_

## DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

8 *Accès et desserte par les voies publiques et privées*

---

9 *Desserte par les réseaux*

---

## **A8** - Desserte par les voies publiques ou privées

### **8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

### **8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



## A9 - Desserte par les réseaux

### 9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

---

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. A défaut de desserte par le réseau d'alimentation en eau potable, les constructions pourront être alimentées par un puits ou forage respectant les normes sanitaires en vigueur.

### 9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

---

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLUI).

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

#### 2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonscrite lors de la demande d'urbanisme).

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet (débit de fuite limité entre 1 et 2l/s/ha) seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par ces dispositions.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau 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.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

### **9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,...)**

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés. En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.