

RECEVÉ  
29 AVR. 2016

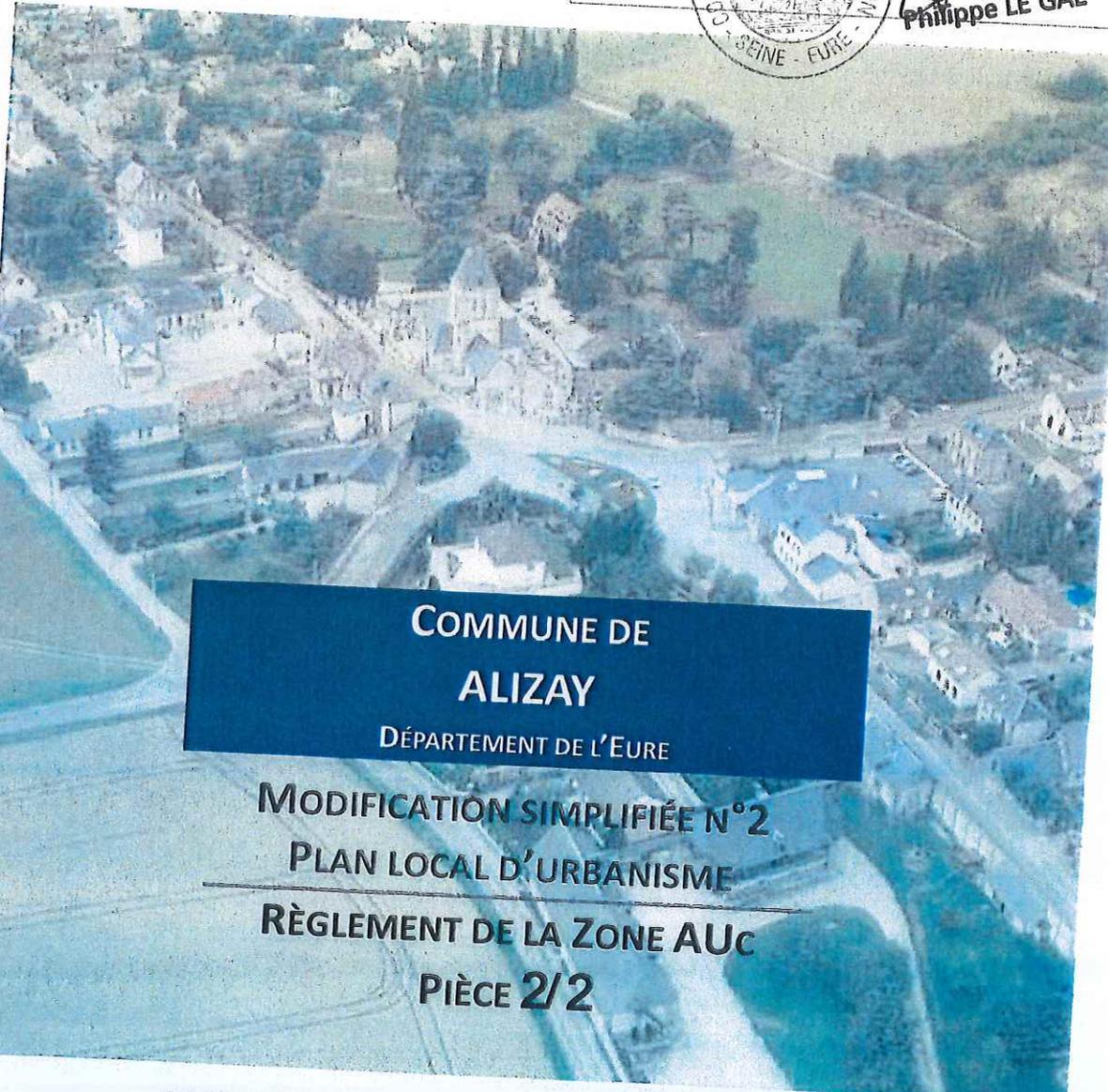
ARRIVEE

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU  
CONSEIL COMMUNAUTAIRE POUR APPROBATION DE  
LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

CACHET DE LA MAIRIE  
Par déléation  
Le Directeur Général



Philippe LE GAL



**COMMUNE DE  
ALIZAY  
DÉPARTEMENT DE L'EURO**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
RÈGLEMENT DE LA ZONE AUC  
PIÈCE 2/2**

G2C Territoires - 128 rue de Charenton - 75012 PARIS

## SOMMAIRE

Caractère de la zone AUc.....	3
<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	3
ARTICLE AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS ....	3
<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>4</b>
ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE .....	4
ARTICLE AUc 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	5
ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	5
ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	5
ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	6
ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	6
ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL.....	6
ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	7
ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES.....	8
ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	10
ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	10
<b>SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>11</b>
ARTICLE AUc 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	11

## Chapitre VIII

### Dispositions Applicables à la zone AUc

#### CARACTÈRE DE LA ZONE AUC

La zone AUc est destinée à recevoir l'extension du centre bourg sous forme d'habitat récent distendu, en bouclage du développement existant. Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des dessertes et réseaux nécessaires et en respect des orientations particulières définies au PADD

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

##### ARTICLE AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2

( Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir .

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.

1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

1.6 - Les exploitations agricoles

1.7 - Les bâtiments industriels

1.8 - Les bâtiments artisanaux

1.9 - Les nouveaux équipements recevant du public.

##### ARTICLE AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (les transformateurs seront implantés à plus de quinze mètres des habitations existantes) qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article AUc11.1 au 1er alinéa.

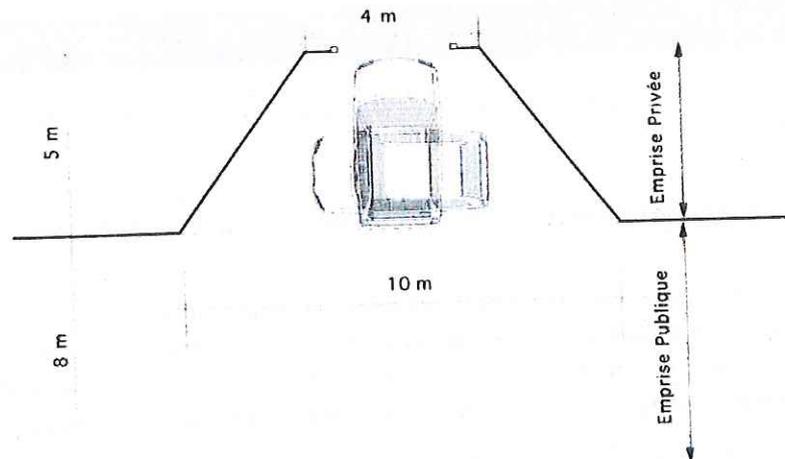
## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voiries, les dessertes et le stationnement doivent être implantés dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD . Lorsqu'il n'y a aucune spécification au plan 1.3 Orientations particulières du PADD, les dessertes répondront aux règles décrites ci-dessous :

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies nouvelles en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum.

Schéma Explicatif , vue en plan :



Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'un accès est au minimum de 4 mètres pour une desserte de un à deux lots.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert trois lots et qu'elles sont à double sens ; Si elles sont en sens unique l'emprise totale de la voie ne peut être inférieure à 5 mètres.

#### ARTICLE AUC 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

##### 4.1 - EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 4.2 - ASSAINISSEMENT :

###### 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

###### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

##### 4.3 - ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION - ECLAIRAGE PUBLIC :

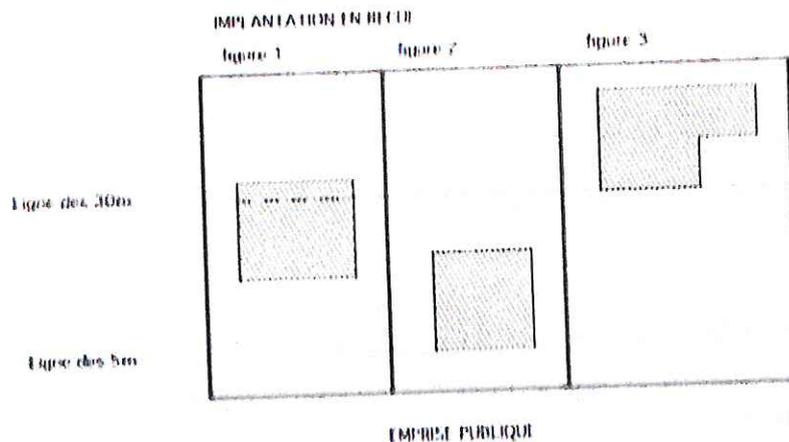
Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

#### ARTICLE AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières

#### ARTICLE AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD . En l'absence de prescriptions au plan 1.3 orientations particulières au PADD, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la voie de desserte, public ou privée et en recul maximum de 30 mètres.



#### ARTICLE AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD.

En l'absence de prescriptions au plan 1.3 orientations particulières au PADD :

Les constructions nouvelles principales sont implantées en recul des limites séparatives.

La distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction au faîtage divisée par deux ( $d=h/2$ ) sans être inférieur à 3 mètres.

Les constructions nouvelles annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage par rapport au terrain initial, peuvent être implantées soit en limite, soit en recul des limites séparatives.

En cas de recul des limites, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est égale à la hauteur de la construction au faîtage divisée par deux ( $d=h/2$ ) sans être inférieur à 3 mètres.

Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt.

#### ARTICLE AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières.

#### ARTICLE AUC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles et leurs extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

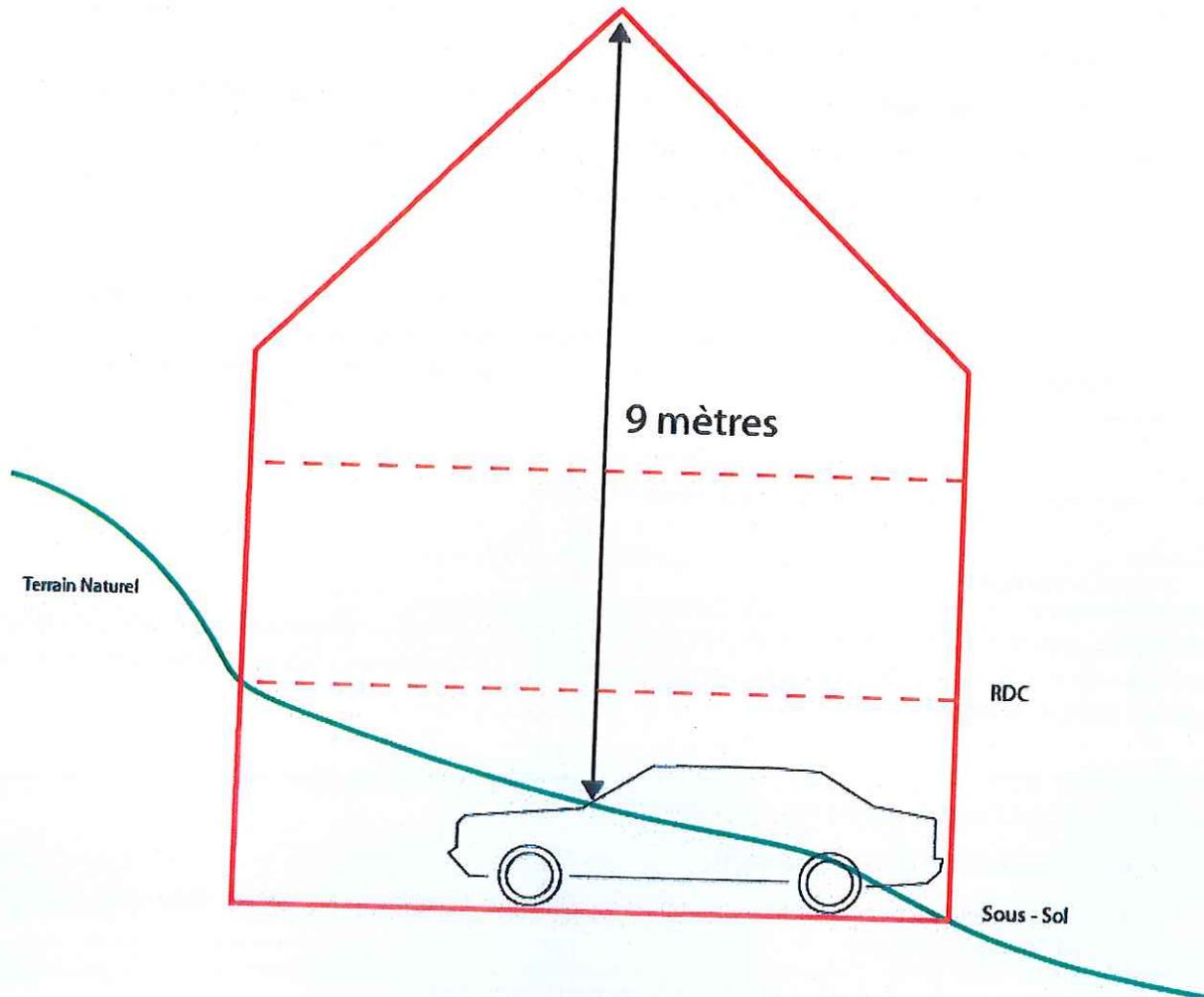
## ARTICLE AUC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### RÈGLE

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres en ce point.

### MODE DE CALCUL

La hauteur maximale se calcule entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci (comme présenté dans le schéma ci-dessous)



## ARTICLE AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

### 11.1 - ASPECT EXTÉRIEUR :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords soit de nature à porter atteinte aux sites et paysage.

11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes, le blanc reste à proscrire. Les constructions et les architectures pastiches, non régionales sont interdites (chalet savoyard, mas de provence, maison bretonne...)

Les matériaux de revêtement à employer sur les façades des bâtiments et annexes sont :

- 1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée ou d'aspect identique, les matériaux minéraux et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.
  - Les parpaings d'aggloméré ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- 2 - Les essentages ou vêtements de briques, de bois lasurés ou peints de couleurs vives.
  - Les essentages de panneaux solaires (photovoltaïque)

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 250 centimètres en plus ou 250 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte.

### 11.2 - TOITURES :

Les toitures sont minimum à deux pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante. Les toitures terrasses sont autorisées à raison de 30% maximum de la longueur totale de la toiture.

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- - en ardoises naturelles ou similaire.
- - ou en tuiles plate ou mécanique, de teinte rouge à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles ou similaire.
- - ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- - ou en toiture végétalisée
- - La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°.
- - Les toitures seront débordantes au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 20 cm.

11.2.2 - Pour les équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre.

11.2.3 – Les fenêtres de toit et les capteurs solaires s’inscriront dans la pente de la toiture.

### 11.3 - CLÔTURES, MURS :

La hauteur des clôtures :

- La hauteur maximale de la haie est fixée à 2 mètres et la hauteur du grillage à 1,80 mètres.
- La hauteur de la clôture minérale est fixée à 1,80 mètres

#### ■ 11.3.1 - Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont :

- les clôtures mixtes : minérales et végétales,
- les clôtures végétales telles que décrites à l’annexe paysagère.

#### ■ 11.3.2 - Clôtures sur propriétés voisines :

Les clôtures sur propriétés voisines si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l’utilisation d’un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle et ne doivent pas dépasser 30% de la longueur de la clôture, le reste étant traité en clôture végétale ou mixte. Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brute ou peinte ou engravillonnée ou enduite sont interdits.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l’annexe paysagère. Les clôtures de claustras de bois posés sur poteaux de Bois sont autorisées.

### 11.4 - VÉRANDAS :

Elles doivent respecter les termes de l’article AUc11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront constituées de produits verriers ou similaires.

La pente de toiture sera au minimum de 10°.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l’article AUc11.1.

## ARTICLE AUC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### CALCUL DES BESOINS EN PLACE DE STATIONNEMENT :

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- En habitations  
2 places pour 100 M<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 100M<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- En équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :  
Selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 2 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### TYPLOGIES DE STATIONNEMENTS AUTORISÉS :

Les places de stationnements devront en priorité être intégrées aux constructions :

- Soit en Rez-de-chaussée,
- Soit Semi-enterrées
- Soit enterrées

Pour les places de stationnement qui seraient réalisées en bordure de voirie, il est demandé que celles-ci fassent l'objet d'un traitement paysager particulier, limitant l'artificialisation de la surface de stationnement, et tenant compte de l'environnement paysager du secteur.

## ARTICLE AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront répondre aux dispositions du plan 1.3 orientations particulières du PADD.

13.1- Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- > d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et
- > potagères.
- > d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- > d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article AUc 11.1

13.2 - Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUc 13.1.1 et AUc 13.1.2. et devra permettre la création de noues végétales permettant l'absorption des eaux pluviales de la voie commune de desserte.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUc 11.1.

Les dispositions minimales de plantations consistent à la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères

### SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.