

## Chapitre III - Règles applicables au secteur 1 AU

Cette zone correspond aux futures extensions, à court terme, de Lavardin.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions et installations à usage agricole ;
- les constructions à usage d'activités équestres ou canines (pensions pour chiens, manèges...);
- les constructions à usage d'enseignement ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou non.

#### Article 1 AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de service ou de bureau sont autorisées à condition que :
  - 1 - l'opération s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 3 000 m<sup>2</sup> (sauf s'il s'agit d'un reliquat inférieur à cette superficie à la suite d'une ou plusieurs opérations antérieures, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'ilot non encore aménagé) ;
  - 2 - l'opération réserve les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition :
  - 1 - qu'elles n'entraînent aucune inconvénience pour le voisinage ;
  - 2 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article 1 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les principes de desserte des opérations figurent au plan de zonage. Les voies futures devront présenter des caractéristiques suffisantes en gabarit et en structure pour satisfaire leur destination. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

#### Article 1 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

#### Article 1 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article 1 AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. En cas d'implantation en recul, il sera égal ou supérieur à 2 m et inférieur à 15 m ; dans ce cas la seule clôture autorisée le long des voies ouvertes à la circulation sera un mur tel décrit à l'article 11. Le portail d'entrée doit être situé en recul par rapport à la limite d'emprise de façon à permettre l'arrêt d'un véhicule léger.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article 1 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :

- à 2 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit ;
- à 4 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur supérieure à 4,5 m à l'égout du toit.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article 1 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

#### Article 1 AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

#### Article 1 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés ( $R + 1 + C$ ) ; il ne pourra être aménagé plus d'un niveau d'un niveau dans les combles.

Autres constructions : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

#### Article 1 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

Les toitures des constructions principales et de leurs annexes accolées comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates de teinte vieillie ou flammée ou en matériaux d'aspect identique. Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de teinte sombre ; les tôles ondulées seront interdites. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

## Chapitre IV - Règles applicables à la zone 2 AU

Il s'agit d'une réserve foncière.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 2 AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### Article 2 AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les bâtiments agricoles s'ils sont sans fondation (serres par exemple) ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article 2 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

#### Article 2 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

#### Article 2 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article 2 AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 2 m.

#### Article 2 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en recul supérieur ou égal à 3 m.

#### Article 2 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

#### Article 2 AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

#### Article 2 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

#### Article 2 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou brun, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également recommandé.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

#### Clôtures :

Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins en pierres locales (*routassard*), en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite au mortier de chaux, de hauteur comprise entre 1 m et 2 m et d'épaisseur minimale de 0,2 m ;
- les palissades en bois de hauteur comprise entre 1 m et 2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum ; cette limite de hauteur ne s'applique pas aux haies repérées au plan de zonage.

#### Article 1 AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement. Toute opération de plus de 3 constructions nouvelles devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction. Pour un logement financé avec un prêt de l'État, il n'est exigé que 1 seule place par logement.

#### Article 1 AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Les principes de traitements des espaces publics futurs sont exposés au projet d'aménagement et de développement durable et devront être respectés.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra italica*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

### Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### Article 1 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.