

## DOSSIER D'APPROBATION

## REGLEMENT- PIECE ECRITE



Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal de  
la commune déléguée de Brain-sur-  
Longuenée

en date du en date du 8 juillet 2019

approuvant la Modification  
Simplifiée n°1 du PLU.

Le Maire délégué de Brain-sur-  
Longuenée,

Hervé DUBOSCLARD

PLU approuvé le 6 février 2017

## Mode d'emploi du Règlement

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

☞ **N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une incidence sur la constructibilité de votre terrain<sup>1</sup> :**

- les **servitudes d'utilité publique** dont la liste et le plan sont annexés au PLU
- les **orientations d'aménagement et de programmation** du PLU qui précisent à l'aide de schémas les principes d'aménagements à respecter dans les zones à urbaniser et certains secteurs stratégiques du bourg. Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au tiers.

<sup>1</sup> D'autres réglementations hors champ du présent PLU peuvent s'appliquer aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol (Code de l'environnement, Code civil, Code du patrimoine, etc.).

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Article 1** : Champ d'application territorial

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

**Article 3** : Division du territoire en zones

**Article 4**: Permis de démolir

**Article 5** : Clôtures

**Article 6** : Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

**Article 7** : Emplacement réservé

**Article 8** : Archéologie

**Article 9** : Protections, risques et nuisances

**Article 10** : Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123 et R 123 du Code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Brain-sur-Longuenée.

4

#### **ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles du règlement national d'urbanisme (RNU), à l'exception de certains articles d'ordre public, qui demeurent applicables à l'ensemble du territoire métropolitain (R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21, modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007). Le contenu littéral de ces articles peut être consulté sur le site internet de Légifrance.

S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Les servitudes d'utilité publique sont annexées au dossier du PLU (document n°5).

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes (L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLU.

- **Est entendu par « bâti ancien », dans les zones et secteurs concernés, les constructions édifiées avant 1949.**
- **Ces dispositions sont celles applicables à la date d'approbation du PLU.**

#### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le règlement graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines (U) à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), équipées ou non, du territoire couvert par le PLU.

Le règlement graphique de zonage fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'urbanisme.
- les éléments de paysage, de patrimoine et les secteurs écologiques à protéger suivant les dispositions de l'article L 123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.
- les espaces boisés classés où les défrichements sont rejetés de plein droit et où les coupes sont réglementées.
- les sols susceptibles d'avoir été pollués, liste non exhaustive (données BASIAS).
- les itinéraires de randonnée à protéger.
- les entités archéologiques soumises aux dispositions du Code du patrimoine.
- le contour des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (document n°3)

**1) Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du **TITRE II** sont les suivantes :

- **UA** : zone urbaine d'habitat ancien à vocation mixte caractérisée par une densité et une sensibilité patrimoniale à préserver et à mettre en valeur.
- **UB** : zone urbaine périphérique au bourg ancien, marquée par une urbanisation principalement pavillonnaire. Les formes urbaines sont distendues et standardisées.
  - Un sous-secteur **UBa** délimitant la partie est du hameau de « La Quenouillère » non raccordé à l'assainissement collectif, ainsi que quelques habitations du bourg.
- **UE** : zone urbaine destinée à l'accueil et au développement des équipements publics.
- **UY** : zone urbaine délimitant la zone d'activité économique existante au « Grand Moulin ».

**2) La zone à urbaniser** pour laquelle s'applique les dispositions du **TITRE III** sont les suivantes :

- **1AU** (ouverture immédiate à l'urbanisation) : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements publics éducatifs, scolaires et culturels au sein de laquelle les constructions sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3) et le règlement. Les activités de bureaux, de commerces, de services et les équipements publics induits par les aménagements projetés sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes.

**3) La zone agricole** auxquelles s'appliquent les dispositions du **TITRE IV** est la suivante :

- **A** : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les sites d'exploitation agricole en activité sont inclus en zone agricole.

**4) La zone naturelle** auxquelles s'appliquent les dispositions du **TITRE V** sont les suivantes :

- **N** : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, de la ressource forestière, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
  - **NL** : secteur naturel à vocation de loisirs autour du plan d'eau de la forêt de Longuenée et du plan d'eau du bourg. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel du secteur.

**Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

#### **ARTICLE 4 : PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

#### **ARTICLE 5 : CLOTURES**

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

#### **ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 113-3 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables. Elles permettent :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.
- la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et sous réserve, dans l'hypothèse où des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, que l'autorité compétente soit en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **ARTICLE 7 : EMPLACEMENT RESERVÉ**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au règlement graphique par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués par un tableau.

A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme (mise en demeure d'acquiescer).

#### **ARTICLE 8 : ARCHÉOLOGIE**

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles de la région centre (Service régional de l'Archéologie).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser les aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation projetée).

## ARTICLE 9 : PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### Espace boisé classé (EBC)

Le PLU peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

### Mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles

Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléas faible à nuls). Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteurs argileux à consistance plus importante.

Par précaution, une étude géotechnique pourra être engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au frais du propriétaire.

### Transport de matières dangereuses

Il est rappelé que des prescriptions particulières sont prévues de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz Chemery - Nozay impactant le territoire communal. Le gestionnaire de la canalisation doit être consulté systématiquement, pour tout projet susceptible de se trouver dans les zones de dangers (Z1, Z2 et Z3). Se reporter au document n°5 (plan des servitudes d'utilité publique).

### Risque sismique

Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011 sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le pétitionnaire devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes).

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones 2 à 5. Brain-sur-Longuenée est actuellement située en zone de sismicité 0.

### Risque lié à la présence de Radon.

Le radon est un gaz radioactif naturel présent partout à la surface de la terre et en particulier dans les roches granitiques et volcaniques. Les projets de constructions et d'aménagement doivent prendre en compte ce risque en adoptant les précautions techniques permettant d'éviter les entrées de radon dans les bâtiments. Le PLU détaille les préconisations à respecter pour la prise en compte de ce risque, page 50 du rapport de présentation du PLU.

### Eléments de paysage et de patrimoine

Il est rappelé que des éléments de paysage et patrimoine et secteurs écologiques ont été inventoriés sur les plans de zonage pour leur intérêt paysager, historique, culturel, identitaire et architectural. Ces éléments à protéger font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 10 : ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (doc n°3 du PLU)

Certains terrains du bourg sont couverts à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement de programmation (se reporter en légende du règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers. **Un projet déposé sur un secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation doit en respecter le programme, selon un principe de compatibilité.** Le règlement littéral impose quant à lui un rapport de conformité lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

Les dossiers d'autorisation d'urbanisme doivent justifier de cette compatibilité.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**Chapitre 1** : dispositions applicables à la zone UA

**Chapitre 2** : dispositions applicables à la zone UB

**Chapitre 3** : dispositions applicables à la zone UE

**Chapitre 4** : dispositions applicables à la zone UY

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

---

Cette zone UA comprend les secteurs urbanisés du bourg ancien, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Celle-ci est marquée par la qualité et la sensibilité architecturale du bâti ancien et caractérisée par une organisation dense et structurée du bâti et des espaces publics.

Elle comprend les fonctionnalités d'un centre-bourg (commerce, administration, etc.)

9

### Destination

---

La zone UA principalement destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement dans un souci de mixité sociale et des fonctions urbaines en s'appuyant sur la trame urbaine existante, sans toutefois porter préjudice au cadre de vie.

### Dispositions particulières

---

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une indication spécifique au règlement graphique, se traduisant par des dispositions particulières :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'urbanisme.
- les sols susceptibles d'avoir été pollués, liste non exhaustive (données BASIAS).
- le contour des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (document n°3).

Il est également précisé que :

- l'ensemble de la zone UA est concerné par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa faible. Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteurs argileux à consistance plus importante. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).
- l'ensemble de la zone est concerné par la présence d'un risque lié au radon. Le rapport de présentation du PLU détaille les mesures à prendre pour se protéger contre ce risque (page 50).
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- le permis de démolir obligatoire est institué sur l'ensemble de la zone.

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts non couverts constitués de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les carrières.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement des caravanes soumis à autorisation.
- Les habitations légères de loisirs (mobil-home, tipi, yourte, hutte et cabanes) d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### UA 2.1 - Expression de la règle

- **A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UA1, toutes les occupations et utilisations sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.**

### UA 2.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

## ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

### UA 3.1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et à l'occupation ou à l'utilisation que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès par voie le desservant. D'autres accès peuvent être autorisés ou imposés s'ils n'apportent pas de gêne à la circulation.

### UA 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, à créer ou à aménager, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### UA 4.1 - Alimentation en eau potable

- Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

### UA 4.2 - Assainissement

- Le raccordement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées. Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

### UA 4.3 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. A l'intérieur des constructions les usages doivent se limiter aux seuls lavages des sols et évacuation des excréta.
- Une séparation physique totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

#### **UA 4.4 - Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques, etc.**

- La création ou l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunication (fibre optique, téléphone, réseau câblé, etc.) ainsi que les raccordements doivent être dissimulés en façade des constructions ou mis en souterrain.
- Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent être, autant que possible dissimulées, pour n'être que peu visible depuis l'espace public.

#### **UA 4.5 - Défense incendie**

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

#### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non règlementé.

#### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **UA 6.1 - Dispositions générales**

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- Une implantation en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement de la voie peut être autorisée lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant, sous réserve :
  - qu'une continuité bâtie sur rue soit assurée par un mur de clôture maçonnée d'une hauteur de 0.80 m à 1.10 mètre maximum et/ou par une construction annexe (dépendance, garage, etc.).

##### **UA 6.2 - Dispositions particulières**

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, des dispositions autres peuvent être admises.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.)
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.
- pour les constructions d'annexes dissociées (garages, abris de jardin, piscines, etc.).

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

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

### **UA 7.1 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparative latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

### **UA 7.2 - Dispositions particulières**

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les annexes dissociées de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abri de jardin, garage, etc.) qui peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non règlementé.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### UA 10.1 - Dispositions générales

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
  - 14 mètres au faîtage.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
  - dans les combles, si la construction comporte une toiture.
  - en retrait, si la construction comporte une toiture terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout.
- La hauteur des annexes dissociées ne doit pas dépasser :
  - 3.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
  - 7 mètres au faîtage.

### UA 10.2 - Dispositions particulières

- La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

### UA 10.3 - Dispositions particulières

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour l'édifice de culte.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois dépasser la situation existante.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*

### UA 11.1 - Dispositions générales

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre à niveau de la voirie et des terrains voisins.

- Des dispositions autres que celles édictées au présent article peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

#### **UA 11.2 - Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale**

- Les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale (recherche d'une performance énergétique du bâtiment, etc.) ou bien d'une recherche architecturale peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc. Ces dispositions valent également pour les projets d'extension d'une construction ancienne.

#### **UA 11.3 - Aspect extérieur des constructions (habitations, annexes accolées et/ou dissociées d'une emprise au sol supérieure à 20 m²).**

##### UA 11.3.1 - Echelle architecturale

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

##### UA 11.3.2 - Façade

- Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.
- Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.
- Les teintes vives et criardes sont proscrites. Les teintes seront choisies dans le nuancier du département.
- Les bardages bois sont autorisés pour les constructions neuves et/ou pour les autres constructions (extensions de constructions existantes, constructions d'annexes à l'habitation, etc.), sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux permettant de conserver une dominante minérale à la construction. Ils doivent conserver la teinte du bois brut ou recevoir une finition lasure reprenant les teintes du nuancier du département.

##### UA 11.3.2.1 Dispositions complémentaires pour le bâti ancien

- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien et, en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.
- Les enduits doivent être réalisés à la chaux et sable avec une coloration et une finition appropriée, sans effet de relief (notamment par rapport aux éléments en pierre de taille, comme les chaînages d'angle, les encadrements de baies, etc.), avec une finition grattée ou lissée.
- La peinture et le ravalement sur les pierres de taille sont interdits.
- Les constructions et ouvrages en pierres de taille existants doivent être conservés. Ils doivent conserver leur caractère d'origine. Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

- Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.
- Lorsque les dispositifs d'isolation risquent de masquer une façade d'intérêt architectural (décors, modénatures,...), ils devront être réalisés à l'intérieur de la construction.
- L'aspect extérieur des façades doit être, soit enduit, soit constitué de bardages en bois à lames verticales.

#### UA 11.3.3 - Percement

- La création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades de l'immeuble concerné.

##### UA 11.3.3.1 Dispositions complémentaires pour le bâti ancien

- Les travaux doivent respecter l'ordonnancement des façades :
  - sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées.
  - en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine. Les ouvertures nouvellement créées doivent respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.
  - en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.
- Pour les encadrements, les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

#### UA 11.3.4 - Toiture

- Les toitures en pente des constructions devront être en harmonie avec les toits environnants. Les pentes des versants principaux seront comprises entre 20° et 60°. Toutefois cet angle minimum peut être inférieur pour les appentis, les vérandas, les annexes dissociées, les équipements publics et les extensions des bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- Les toits terrasses (végétalisés ou non) sont autorisés.
- La couverture des constructions doit être réalisée en ardoises naturelles ou en matériaux de forme, de teinte, de taille et d'aspect similaire. Le zinc est admis pour des volumes ponctuels à la construction principale (gestion des pentes de toit inférieure à 20°...).
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré à l'exception de tôles ondulées.
- Les châssis de toit doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

- Les panneaux à énergie solaire doivent être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface et être en harmonie avec la couverture sur laquelle il se rapporte. La dispersion des panneaux sur l'ensemble de la toiture est proscrite, et leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

#### UA 11.3.4.1 Dispositions complémentaires pour le bâti ancien

- Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions, matériaux (pierre, bois) et l'aspect du bâti ancien. Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites. Les coffrages de volets roulants doivent être invisibles depuis le domaine public.

#### **UA 11.4 - Annexes dissociées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, garage, etc.)**

- Ils doivent être constitués en parpaing, pierre, bois ou bardage métallique prélaqué et respecter la teinte des enduits traditionnels et/ou être en harmonie avec l'environnement immédiat.

#### **UA 11.5 – Autres constructions (équipements publics, entrepôts, bâtiments d'activités)**

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs et le rythme des percements.
- L'installation de panneaux à énergie solaire est autorisée.

#### **UA 11.6 - Vérandas et abris de piscine**

- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles doivent participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant. La couverture des vérandas et abris de piscines peut réemployer le matériau de couverture de la construction principale ou prendre l'aspect d'un vitrage transparent et/ou d'un matériau translucide. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant la forme et l'inclinaison de cette couverture.
- Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle fait partie intégrante du projet.

#### **UA 11.7 - Clôtures**

##### UA 11.7.1 Dispositions générales

**L'édification de clôture est facultative.** Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs et dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.

- En cas de continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les composants des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériau, etc.).
- La démolition d'une clôture maçonnée ancienne existante est interdite sauf si un accès est réalisé ou un bâtiment est édifié à l'alignement.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- Les brises-vues plastiques sont interdits.

#### UA 11.7.2 Clôture sur rue

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1.50 m, surmonté ou non d'une grille métallique, doublée ou non d'une haie végétale constituée d'essences mixtes.
  - soit par une haie végétale constituée d'essences mixtes.
- Les plaques et poteaux ciment, les panneaux pleins en bois sont interdits.

#### UA 11.7.3 Clôture sur limite séparative

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.80 mètre. L'emploi de béton moulé est limité à un soubassement de 0.50 mètres.

### **UA 11.8 - Petit patrimoine bâti remarquable**

- Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire.
- Les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

### **UA 12.1 - Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public et les opérations groupées de logements, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

### **UA 12.2 - Normes de stationnement**

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**
  - 1 place par logement
- **Pour les autres constructions**
  - Le nombre de places exigé doit répondre à la nature et l'importance de l'opération.

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **UA 13.1 - Dispositions générales**

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, doit être aménagée en espaces verts.

- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération groupée de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

#### **UA 13.2 - Espaces libres et plantation**

- Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes. Les haies constituées uniquement de conifères sont interdites.
- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquet, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

#### **UA 13.3 - Installations diverses**

- Les citernes à combustible, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf contrainte techniques liées à la nature du sol. Dans ce cas, elles doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (création d'un accompagnement végétal, etc.)

#### **UA 13.4 – Eléments de paysage urbain remarquable**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites sur les éléments urbains remarquables repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, quels que soient les équipements qui, le cas échéant les desservent. Les annexes dissociées (abri de jardin, piscine, etc.), d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> sont seules autorisées.

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non règlementé

#### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non règlementé

#### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Caractère de la zone

---

La zone UB comprend les secteurs urbanisés périphériques de centre-bourg, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Celle-ci matérialise les extensions urbaines récentes. La composition des quartiers marque une distinction parfois importante avec les standards architecturaux anciens. La densité urbaine y est moins forte et les formes urbaines peu structurantes.

20

#### Destination

---

La zone UB comprend des secteurs urbanisés périphériques de centre-bourg, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Celle-ci matérialise les extensions urbaines récentes. La composition des quartiers marque une distinction parfois importante avec les standards architecturaux anciens. La densité urbaine y est moins forte et les formes urbaines peu structurantes.

La zone UB est desservie par les différents réseaux en capacité suffisante. Toutes les constructions sont raccordées à l'assainissement collectif, à l'exception partielle du hameau « La Quenouillère » pour lequel un sous-secteur spécifique est créé.

La vocation habitat de la zone UB est dominante et sera poursuivie dans les prochaines années. L'ouverture à la mixité sociale et aux fonctions urbaines est prévue.

La zone UB comprend un sous-secteur où des dispositions particulières sont précisées dans le règlement.

- **UBa** : secteur relevant de l'assainissement non collectif.

#### Protections, risques et nuisances

---

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une indication spécifique au règlement graphique, se traduisant par des dispositions particulières :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'urbanisme.
- le contour des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (document n°3).

Il est également précisé que :

- l'ensemble de la zone UB est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa faible. Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).
- l'ensemble de la zone est concerné par la présence d'un risque lié au radon. Le rapport de présentation du PLU détaille les mesures à prendre pour se protéger contre ce risque (page 50).
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- le permis de démolir obligatoire est institué sur l'ensemble de la zone.

## ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts non couverts constitués de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les carrières.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement des caravanes soumis à autorisation.
- Les habitations légères de loisirs (mobil-home, tipi, yourte, hutte et cabanes) d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### UB 2.1 - Expression de la règle

- **Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.**

### UB 2.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

## ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

### UB 3.1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès par voie le desservant. D'autres accès peuvent être autorisés ou imposés s'ils n'apportent pas de gêne à la circulation.

En secteur UBa : en cas de division foncière, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD101.

### **UB 3.2 - Voirie**

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, à créer ou à aménager, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

**En secteur UBa** : tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UB 4.1 - Alimentation en eau potable**

- Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

### **UB 4.2 - Assainissement**

- Le raccordement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées. Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

**En secteur UBa** : en l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Les installations doivent être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, se raccorder sur le réseau d'assainissement collectif.

### **UB 4.3 - Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. A l'intérieur des constructions les usages doivent se limiter aux seuls lavages des sols et évacuation des excréta.
- Une séparation physique totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

### **UB 4.4 - Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques, etc.**

- La création ou l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunication (fibre optique, téléphone, réseau câblé, etc.) ainsi que les raccordements doivent être dissimulés en façade des constructions ou mis en souterrain.

- Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent être, autant que possible dissimulés, pour n'être que peu visible depuis l'espace public.

#### **UB 4.5 - Défense incendie**

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **UB 6.1 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie existante, à élargir ou à créer.

#### **UB 6.2 - Dispositions particulières**

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, des dispositions autres peuvent être admises.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.
- pour les constructions d'annexes dissociées (garages, abris de jardin, piscines, etc.).

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

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

### **UB 7.1 - Dispositions générales**

- Toute construction peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout de toit, sans jamais être inférieure à 2 mètres.

### **UB 7.2 - Dispositions particulières**

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les annexes dissociées de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abri de jardin, garage, etc.) qui peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **UB 10.1 - Dispositions générales**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
  - 14 mètres au faîtage.

- Au-delà de la hauteur définie à l'égout du toit, un seul niveau habitable peut être aménagé :
  - dans les combles, si la construction comporte une toiture.
  - en retrait, si la construction comporte une toiture terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout.
- La hauteur des annexes dissociées ne doit pas dépasser :
  - 3.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
  - 7 mètres au faitage.

### UB 10.2 - Dispositions particulières

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les équipements publics.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois dépasser la situation existante.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

### UB 11.1 - Dispositions générales

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre à niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Des dispositions autres que celles édictées au présent article peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

### UB 11.2 - Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale (recherche d'une performance énergétique du bâtiment, etc.) ou bien d'une recherche architecturale peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc. Ces dispositions valent également pour les projets d'extension d'une construction ancienne.

**UB 11.3 - Aspect extérieur des constructions (habitations, annexes accolées et/ou dissociées d'une emprise au sol supérieure à 20 m²).**

UB 11.3.1 - Echelle architecturale

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

UB 11.3.2 - Façade

- Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.
- Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.
- Les teintes vives et criardes sont proscrites. Les teintes seront choisies dans le nuancier du département.
- Les bardages bois sont autorisés pour les constructions neuves et/ou pour les autres constructions (extensions de constructions existantes, constructions d'annexes à l'habitation, etc.), sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux permettant de conserver une dominante minérale à la construction. Ils doivent conserver la teinte du bois brut ou recevoir une finition lasure reprenant les teintes du nuancier du département.

UB 11.3.2.1 Dispositions complémentaires pour le bâti ancien

- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien et, en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.
- Les enduits doivent être réalisés à la chaux et sable avec une coloration et une finition appropriée, sans effet de relief (notamment par rapport aux éléments en pierre de taille, comme les chaînages d'angle, les encadrements de baies, etc.), avec une finition grattée ou lissée.
- La peinture et le ravalement sur les pierres de taille sont interdits.
- Les constructions et ouvrages en pierres de taille existants doivent être conservés. Ils doivent conserver leur caractère d'origine. Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.
- Lorsque les dispositifs d'isolation risquent de masquer une façade d'intérêt architectural (décors, modénatures,...), ils devront être réalisés à l'intérieur de la construction.
- L'aspect extérieur des façades doit être, soit enduit, soit constitué de bardages en bois à lames verticales.

UB 11.3.3 - Percement

- Les percements doivent être de proportion plus haute que large sur les façades ouvertes sur domaine public.

UB 11.3.3.1 Dispositions complémentaires pour le bâti ancien

- Les travaux doivent respecter l'ordonnancement des façades :
  - sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées.
  - en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine. Les ouvertures nouvellement créées doivent respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.
  - en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.
- Pour les encadrements, les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutée au nu de cette pierre.

UB 11.3.4 - Toiture

- Les toitures en pente des constructions devront être en harmonie avec les toits environnants. Les pentes des versants principaux seront comprises entre 20° et 60°. Toutefois cet angle minimum peut être inférieur pour les appentis, les vérandas, les annexes dissociées, les équipements publics et les extensions des bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- Les toits terrasses (végétalisées ou non) sont autorisés.
- La couverture des constructions doit être réalisée en ardoises naturelles ou en matériaux de forme, de teinte, de taille et d'aspect similaire. Le zinc est admis pour des volumes ponctuels à la construction principale (gestion des pentes de toit inférieure à 20°...).
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré à l'exception de tôles ondulées.
- Les châssis de toit doivent être encastrés dans le plan de la toiture.
- Les panneaux à énergie solaire doivent être intégrés de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface et être en harmonie avec la couverture sur laquelle il se rapporte. La dispersion des panneaux sur l'ensemble de la toiture est proscrite, et leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

UB 11.3.4.1 Dispositions complémentaires pour le bâti ancien

- Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions, matériaux (pierre, bois) et l'aspect du bâti ancien. Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites. Les coffrages de volets roulants doivent être invisibles depuis le domaine public.

**UB 11.4 - Annexes dissociées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, garage, etc.)**

- Ils doivent être constitués en parpaing, pierre, bois ou bardage métallique prélaqué et respecter la teinte des enduits traditionnels et/ou être en harmonie avec l'environnement immédiat.

### **UB 11.5 – Autres constructions (équipements publics, entrepôts, bâtiments d'activités)**

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs et le rythme des percements.
- L'installation de panneaux à énergie solaire est autorisée.

### **UB 11.6 - Vérandas et abris de piscine**

- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles doivent participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant. La couverture des vérandas et abris de piscines peut réemployer le matériau de couverture de la construction principale ou prendre l'aspect d'un vitrage transparent et/ou d'un matériau translucide. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant la forme et l'inclinaison de cette couverture.
- Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle fait partie intégrante du projet.

### **UB 11.7 - Clôtures**

#### UB 11.7.1 Dispositions générales

**L'édification de clôture est facultative.** Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs et dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.

- La démolition d'une clôture maçonnée ancienne existante est interdite sauf si un accès est réalisé ou un bâtiment est édifié à l'alignement.
- Les blocs techniques rapportés (boite aux lettres, etc.) doivent être intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- Les brises-vues plastiques sont interdits.

#### UB 11.7.2 Clôture sur rue

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1.50 m, surmonté ou non d'une grille métallique, doublée ou non d'une haie végétale constituée d'essences mixtes.
  - soit par une haie végétale constituée d'essences mixtes.
- Les plaques et poteaux ciment, les panneaux pleins en bois sont interdits.

#### UB 11.7.3 Clôture sur limite séparative

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.80 mètre. L'emploi de béton moulé est limité à un soubassement de 0.50 mètres.

### **UB 11.8 - Petit patrimoine bâti remarquable**

- Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti remarquable faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire.
- Les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction.

## ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public et les opérations groupées de logements, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

### UB 12.1 - Normes de stationnement

Il est exigé au minimum :

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places par logement.

**Pour les autres constructions :**

- le nombre de places de stationnement doit correspondre au besoin de l'opération.

## ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### UB 13.1 - Dispositions générales

- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération groupée de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

### UB 13.2 - Espaces libres et plantation

- Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes. Les haies constituées uniquement de conifères sont interdites.
- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquet, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

### UB 13.3 - Installations diverses

- Les citernes à combustible, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf contrainte techniques liées à la nature du sol. Dans ce cas, elles doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (création d'un accompagnement végétal, etc.)

### UB 13.4 – Eléments de paysage urbain remarquable

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites sur les éléments urbains remarquables repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, quels que soient les équipements qui, le cas échéant les desservent. Les annexes dissociées (abri de jardin, piscine, etc.), d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> sont seules autorisées.

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

#### **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

#### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### Caractère de la zone

---

Cette zone UE correspond au site actuel de l'école publique et des équipements sportifs. Cette zone est desservie par les équipements publics (réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, etc.) nécessaires à son urbanisation.

#### Destination

---

La zone UE est destinée à l'implantation d'équipements publics dans les domaines des sports, des loisirs, de la culture et des services publics généraux. L'objectif consiste à identifier les espaces à vocation d'équipements sur le bourg, afin de les développer pour satisfaire les besoins de la population.

#### Protections, risques et nuisances

---

La zone ne comprend aucun secteur particulier marqué par une indication spécifique.

Il est néanmoins précisé que :

- l'ensemble de la zone UE est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa faible. Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).
- l'ensemble de la zone est concerné par la présence d'un risque lié au radon. Le rapport de présentation du PLU détaille les mesures à prendre pour se protéger contre ce risque (page 50).
- le permis de démolir obligatoire est institué sur l'ensemble de la zone.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE2 sont interdites.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **UE 2.1 - Expression de la règle**

- **Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.**

### **UE 2.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**

- Les constructions et installations à usage d'équipements publics dans les domaines des sports, des loisirs, de la culture et des services publics généraux.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à ces équipements et leurs extensions (bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, etc.).
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.
- Les éoliennes sur mât d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

## **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **UE 3.1 - Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès par voie le desservant. D'autres accès peuvent être autorisés ou imposés s'ils n'apportent pas de gêne à la circulation.

### **UE 3.2 - Voirie**

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, à créer ou à aménager, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UE 4.1 - Alimentation en eau potable**

- Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

### **UE 4.2 - Assainissement**

- Le raccordement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées. Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

### **UE 4.3 - Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. A l'intérieur des constructions les usages doivent se limiter aux seuls lavages des sols et évacuation des excréments.
- Une séparation physique totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

### **UE 4.4 - Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques, etc.**

- La création ou l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunication (fibre optique, téléphone, réseau câblé, etc.) ainsi que les raccordements doivent être dissimulés en façade des constructions ou mis en souterrain.
- Les antennes paraboliques, mâts ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent être, autant que possible dissimulés, pour n'être que peu visible depuis l'espace public.

### **UE 4.5 - Défense incendie**

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non règlementé.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **UE 6.1 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à cet alignement, à condition de respecter un retrait de 1 mètre minimum.

### **UE 6.2 - Dispositions particulières**

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.)

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

### **UE 7.1 - Dispositions générales**

- Toute construction peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout de toit, sans jamais être inférieure à 2 mètres.

### **UE 7.2 - Dispositions particulières**

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas règlementée dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non règlementé.

#### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **UE 10.1 - Dispositions générales**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
  - 15 mètres au faîtage.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
  - dans les combles, si la construction comporte une toiture.
  - en retrait, si la construction comporte une toiture terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout.
- La hauteur des annexes dissociées ne doit pas dépasser :
  - 3.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
  - 7 mètres au faîtage.

##### **UE 10.2 - Dispositions particulières**

- pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois dépasser la situation existante.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### UE 11.1 - Dispositions générales

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre à niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Des dispositions autres que celles édictées au présent article peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

### UE 11.2 - Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale (recherche d'une performance énergétique du bâtiment, etc.) ou bien d'une recherche architecturale peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc. Ces dispositions valent également pour les projets d'extension d'une construction ancienne.

### UE 11.3 - Aspect extérieur des constructions

#### UE 11.3.1 - Echelle architecturale

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

#### UE 11.3.2 - Façade

- Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.
- Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.
- Les teintes vives et criardes sont proscrites. Les teintes seront choisies dans le nuancier du département.
- Les bardages bois sont autorisés pour les constructions neuves et/ou pour les autres constructions (extensions de constructions existantes, constructions d'annexes à l'habitation, etc.), sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux permettant de conserver une dominante minérale à la construction. Ils doivent conserver la teinte du bois brut ou recevoir une finition lasure reprenant les teintes du nuancier du département.

### UE 11.3.3 - Toiture

- La couverture des constructions doit être réalisée en ardoises naturelles ou en matériaux de forme, de teinte, de taille et d'aspect similaire. Le zinc est admis pour des volumes ponctuels à la construction principale (gestion des pentes de toit inférieure à 20°...).
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré à l'exception des tôles ondulées.
- Les toits terrasses (végétalisés ou non) sont autorisés.
- Les châssis de toit doivent être encastrés dans le plan de la toiture.
- Les panneaux à énergie solaire doivent être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface et être en harmonie avec la couverture sur laquelle il se rapporte. La dispersion des panneaux sur l'ensemble de la toiture est proscrite, et leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

## **UE 11.4 - Clôtures**

### UE 11.4.1 Dispositions générales

**L'édification de clôture est facultative.** Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs et dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.

- La démolition d'une clôture maçonnée ancienne existante est interdite sauf si un accès est réalisé ou un bâtiment est édifié à l'alignement.
- Les blocs techniques rapportés (boite aux lettres, etc.) doivent être intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.

### UE 11.4.2 Clôture sur rue

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1.50 m, surmonté ou non d'une grille métallique, doublée ou non d'une haie végétale constituée d'essences mixtes.
  - soit par une haie végétale constituée d'essences mixtes.
  - soit d'une grille de teinte sombre.
- Les plaques et poteaux ciment, les panneaux pleins en bois et les brises-vues en plastique sont interdits.

### UE 11.4.3 Clôture sur limite séparative

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.80 mètre. L'emploi de béton moulé est limité à un soubassement de 0.50 mètres.

## ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

## ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### UE 13.1 - Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés.
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes. Les haies constituées uniquement de conifères sont interdites.
- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquet, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).
- Les aires de stationnement groupé de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées, et réalisées à l'arrière des constructions.

### UE 13.2 - Installations diverses

- Les citernes à combustible, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf contrainte techniques liées à la nature du sol. Dans ce cas, elles doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (création d'un accompagnement végétal, etc.)

### UE 13.3 - Petit patrimoine bâti remarquable

- Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire.
- Les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction.

#### UE 13.3.1 Doublage des façades

- Les dispositifs d'isolation doivent se faire par l'intérieur de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature de la façade.
- L'aspect extérieur des façades doit être, soit enduit, soit constitué de bardages en bois à lames verticales.

#### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non règlementé

#### **ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non règlementé

#### **ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

#### Caractère de la zone

---

Cette zone UY délimite la zone d'activité économique sur le secteur « Grand Moulin », au sud du bourg. Cette zone est desservie par les équipements publics et l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation.

#### Destination

---

La zone UY doit permettre la poursuite de l'aménagement économique du site.

#### Protections, risques et nuisances

---

La zone ne comprend aucun secteur particulier marqué par une trame spécifique.

Il est néanmoins précisé que :

- l'ensemble de la zone UY est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa faible. Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).
- l'ensemble de la zone est concerné par la présence d'un risque lié au radon. Le rapport de présentation du PLU détaille les mesures à prendre pour se protéger contre ce risque (page 50).
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- le permis de démolir obligatoire est institué sur l'ensemble de la zone.

## **ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY2 sont interdites.

## **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **UY 2.1 - Expression de la règle**

- **Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.**

41

### **UY 2.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**

- Les constructions et installations à usage économique (bureau, service, artisanat).
- Les constructions à usage d'habitation dont la surface ne peut être en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est à dire atelier ou stockage - non compris sanitaires et la partie administrative (bureaux, archives...) et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Dans les cas où l'habitation s'avèrerait nécessaire, celle-ci devra être intégrée au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architectural homogène. L'habitation ne pourra être construite avant le local d'activités mais elle pourra l'être en même temps.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à ces équipements et leurs extensions (bloc sanitaire, aire de stationnement, etc.).
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.
- Les éoliennes sur mât d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres.
- Le stockage temporaire de matériaux de démolition et autres déchets solides à condition d'être dissimulé à la vue depuis la voie publique.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

## **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **UY 3.1 - Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès par voie le desservant. D'autres accès peuvent être autorisés ou imposés s'ils n'apportent pas de gêne à la circulation.

### **UY 3.2 - Voirie**

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, à créer ou à aménager, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

## **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UY 4.1 - Alimentation en eau potable**

- Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

### **UY 4.2 - Assainissement**

- Le raccordement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées. Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

### **UY 4.3 - Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. A l'intérieur des constructions les usages doivent se limiter aux seuls lavages des sols et évacuation des excréments.
- Une séparation physique totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

#### **UY 4.4 - Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques, etc.**

- La création ou l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunication (fibre optique, téléphone, réseau câblé, etc.) ainsi que les raccordements doivent être dissimulés en façade des constructions ou mis en souterrain.
- Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent être, autant que possible dissimulées, pour n'être que peu visible depuis l'espace public.

#### **UY 4.5 - Défense incendie**

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

#### **ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non règlementé.

#### **ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **UY 6.1 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à cet alignement, à condition de respecter un retrait de 1 mètre minimum.

##### **UY 6.2 - Dispositions particulières**

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).

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

### **UY 7.1 - Dispositions générales**

- Toute construction peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout de toit, sans jamais être inférieure à 2 mètres.

### **UY 7.2 - Dispositions particulières**

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les annexes dissociées de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol qui peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non règlementé.

## **ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **UY 10.1 - Dispositions générales**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
  - 15 mètres au faîtage.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
  - dans les combles, si la construction comporte une toiture.
  - en retrait, si la construction comporte une toiture terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout.

- La hauteur des annexes dissociées ne doit pas dépasser :
  - 3.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
  - 7 mètres au faîtage.

#### UY 10.2 - Dispositions particulières

- pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois dépasser la situation existante.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

### ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

#### UY 11.1 - Dispositions générales

- Des dispositions autres que celles édictées au présent article peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre à niveau de la voirie et des terrains voisins.

#### UY 11.2 - Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale (recherche d'une performance énergétique du bâtiment, etc.) ou bien d'une recherche architecturale peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc. Ces dispositions valent également pour les projets d'extension d'une construction ancienne.

#### UY 11.3 – Aspect extérieur des constructions

##### UY 11.3.1 - Echelle architecturale

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

#### UY 11.3.2 - Façade

- Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.
- Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.
- Les teintes vives et criardes sont proscrites. Les teintes seront choisies dans le nuancier du département.

#### UY 11.3.3 - Toiture

- Les toits terrasses (végétalisés ou non) ou monopente sont autorisés.
- Les panneaux à énergie solaire doivent être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface et être en harmonie avec la couverture sur laquelle il se rapporte.

### **UY 11.4 - Clôtures**

#### UY 11.4.1 Dispositions générales

**L'édification de clôture est facultative.** Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs et dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.

- Les blocs techniques rapportés (boite aux lettres, etc.) doivent être intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.

#### UY 11.4.2 Clôture sur rue

- Les clôtures doivent être d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 m, éventuellement doublée d'une haie végétale constituée d'essences mixtes.
- Les plaques et poteaux ciment, les panneaux pleins en bois et les brises-vues en plastique sont interdits.

## **ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public et les opérations groupées de logements, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

## **ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **UY 13.1 - Espaces libres et plantations**

- Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés.
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes. Les haies constituées uniquement de conifères sont interdites.

- Les aires de stationnement groupé de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places.
- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquet, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées, et réalisées à l'arrière des constructions..

### **UY 13.2 - Installations diverses**

- Les citernes à combustible, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf contrainte techniques liées à la nature du sol. Dans ce cas, elles doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (création d'un accompagnement végétal, etc.)

### **ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

### **ARTICLE UY 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

### **ARTICLE UY 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques

# TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone 1AU comprend un secteur, la Herse, situé entre le centre-bourg et le hameau « La Quenouillère ».

La zone est ouverte immédiatement à l'urbanisation sous réserve du respect des principes exposés au document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### DESTINATION

---

Cette zone doit être conçue comme le prolongement naturel du bourg. Aussi, à l'intérieur de celle-ci doit être privilégiée une mixité sociale et des fonctions urbaines. Sont ainsi autorisés autant les nouvelles constructions à usage d'habitation que les équipements scolaires, périscolaires, les commerces, les bureaux, etc.

### PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

---

La zone ne comprend aucun secteur particulier marqué par une trame spécifique, à l'exception de la trame protégeant la haie au long de la RD101 au titre de l'ancien article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme (article L.151-19 du Code actuel).

Il est néanmoins précisé que :

- l'ensemble de la zone 1AU est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa faible. Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) ;
- l'ensemble de la zone est concerné par la présence d'un risque lié au radon. Le rapport de présentation du PLU détaille les mesures à prendre pour se protéger contre ce risque de potentielle apparition de cancers du poumon (page 50 du Rapport de Présentation du PLU approuvé le 6 février 2017). Bien qu'il n'existe pas à ce jour de normes officielles applicables aux constructions, il est vivement conseillé d'intégrer à la conception du bâti, les mesures ad hoc pour limiter le risque radon. Dans un contexte géologique pouvant faciliter la migration du gaz depuis la roche jusqu'à la surface, et ainsi augmenter la probabilité de concentration élevée dans les bâtiments, l'accent doit être mis sur une ventilation efficace des locaux tout en insistant sur l'étanchéité des parties enterrées de ces constructions (cave, sous-sol...) en contact avec le sol ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- le permis de démolir obligatoire est institué sur l'ensemble de la zone.

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

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### 1AU 2.1 - Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

- **Les autorisations de construire délivrées doivent être compatibles avec les principes définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.**
- Le projet doit être réalisé soit, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Le projet doit prévoir tous les équipements internes, et le cas échéant, externes, nécessaires à l'opération (réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.).

## **1AU 2.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

### *1AU 2.2.1 - Expression de la règle*

- **Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.**

### *1AU 2.2.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs bâtiments annexes.
- Les constructions à usage de d'équipements publics ou d'intérêt collectif (équipement scolaire et périscolaire, etc.), les commerces, les bureaux et les services.
- Les aires de stationnements ainsi que les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1AU 3.1 - Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La création d'accès automobiles directs pour les logements est interdite au long de la RD101 pour des raisons de sécurité routière et de visibilité.

### **1AU 3.2 - Voirie**

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, à créer ou à aménager, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1AU 4.1 - Alimentation en eau potable**

- Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 1AU 4.2 - Assainissement

- Le raccordement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées. Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

#### 1AU 4.3 - Eaux pluviales

- **Après gestion sur le site**, les excédents d'eau pourront être envoyés gravitairement ou mécaniquement au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), sous réserve :
  - ⇒ que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
  - ⇒ que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. A l'intérieur des constructions les usages doivent se limiter aux seuls lavages des sols et évacuation des excréta.
- Une séparation physique totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

#### 1AU 4.4 - Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques, etc.

- La création ou l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunication (fibre optique, téléphone, réseau câblé, etc.) ainsi que les raccordements doivent être dissimulés en façade des constructions ou mis en souterrain.
- Les antennes paraboliques, mâts ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent être, autant que possible dissimulés, pour n'être que peu visible depuis l'espace public.

#### 1AU 4.5 - Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

### ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 1AU 6.1 – Dispositions générales

- **Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.**
- Par ailleurs, les constructions principales doivent présenter un seul type d'implantation par séquence de rue :
  - ⇒ soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques,
  - ⇒ soit avec un retrait de 2 m par rapport à l'alignement de ces voies avec traitement végétal de la limite,
  - ⇒ soit avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de ces voies avec traitement minéral (petite cour) et végétal de la limite.

## 1AU 6.2 – Dispositions particulières

- Pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

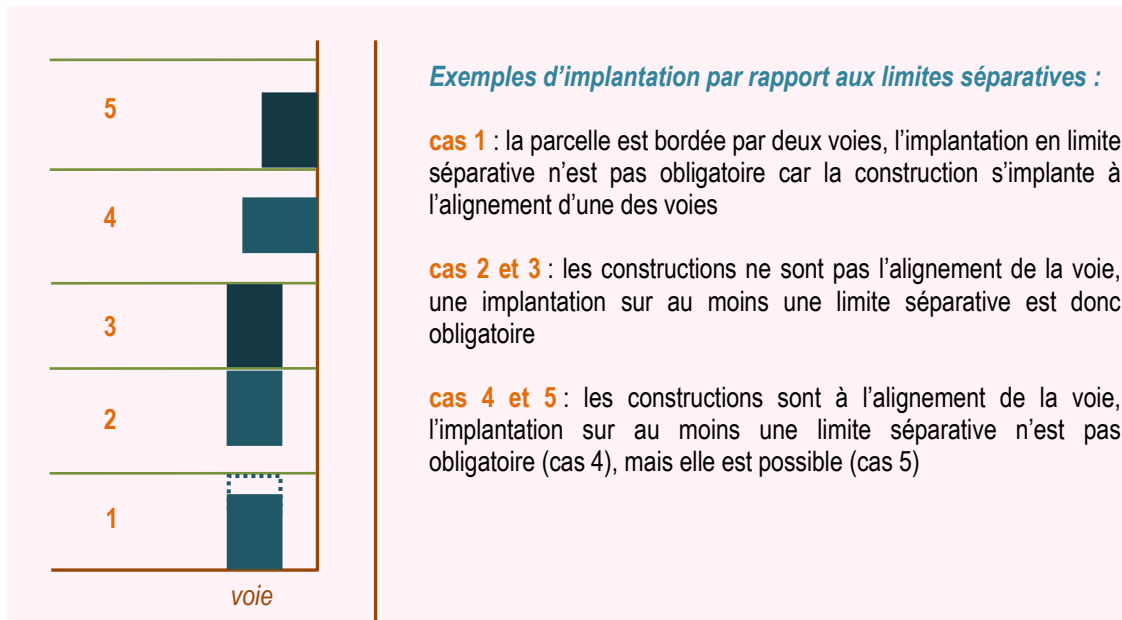
Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

### 1AU 7.1 - Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative (y compris les annexes dissociées de plus de 5 m<sup>2</sup>).
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparative latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

### 1AU 7.2 - Dispositions particulières

- L'implantation sur au moins une limite séparative n'est pas obligatoire lorsque la construction est implantée à l'alignement d'une voie ou emprise publique (cf. illustrations à titre d'exemple, ci-dessous).



- Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- Les annexes dissociées de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abri de jardin, etc.) peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Non règlementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1AU 10.1 - Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales et des annexes non dissociées de la construction principale ne doit pas dépasser :
  - ⇒ 5 m à l'égout du toit,
  - ⇒ 9 m au faîtage.
- Au-delà de la hauteur définie à l'égout du toit, un seul niveau habitable peut être aménagé dans les combles.
- La hauteur des annexes dissociées de la construction principale ne doit pas dépasser 5 m au faîtage.

### 1AU 10.2 - Dispositions particulières

- Les ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale des constructions fixée à l'article 1AU 10.1 ci-avant.
- Pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés<sup>1</sup>. **Toutefois, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette**

---

<sup>1</sup> Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont (article R111-23 du Code de l'urbanisme créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

#### 1AU 11.1 - Dispositions générales

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre à niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Des dispositions autres que celles édictées au présent article peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

#### 1AU 11.2 - Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Notamment pour les équipements, les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale (recherche d'une performance énergétique du bâtiment, etc.) ou bien d'une recherche architecturale peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc.

#### 1AU 11.3 - Aspect extérieur des constructions (habitations, annexes accolées et/ou dissociées d'une emprise au sol supérieure à 20 m²).

##### 1AU 11.3.1 - Echelle architecturale

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

##### 1AU 11.3.2 - Façade

- Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.
- Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.
- Les teintes vives et criardes sont proscrites. Les teintes seront choisies dans le nuancier du département.
- Les bardages bois sont autorisés pour les constructions neuves et/ou pour les autres constructions (extensions de constructions existantes, constructions d'annexes à l'habitation, etc.), sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux permettant de conserver une dominante minérale à la construction. Ils doivent conserver la teinte du bois brut ou recevoir une finition lasure reprenant les teintes du nuancier du département.

##### 1AU 11.3.3 - Toiture

- Les constructions doivent comporter des toitures à deux pans. Les pentes seront comprises entre 35 et 50°. Toutefois cet angle minimum peut être inférieur dans le cas des appentis, vérandas, annexes dissociées et

---

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

équipements publics. De même, un toit monopente peut être autorisé dans le cas des appentis, vérandas, annexes dissociées et équipements publics.

- La couverture des constructions doit être réalisée en ardoises naturelles ou en matériaux de forme, de teinte, de taille et d'aspect similaire. Le zinc est admis pour des volumes ponctuels à la construction principale (gestion des pentes de toit inférieure à 20° ...).
- Les châssis de toit doivent être encastrés dans le plan de la toiture.
- Les panneaux à énergie solaire doivent être non visibles de l'espace public. Ils doivent être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface et être en harmonie avec la couverture sur laquelle il se rapporte, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. La dispersion des panneaux sur l'ensemble de la toiture est proscrite, et leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

#### **1AU 11.4 - Annexes dissociées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, garage, etc.)**

- Ils doivent être constitués en parpaing, pierre, bois ou bardage métallique prélaqué et respecter la teinte des enduits traditionnels et/ou être en harmonie avec l'environnement immédiat.

#### **1AU 11.5 – Autres constructions (équipements publics, entrepôts, bâtiments d'activités)**

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs et le rythme des percements.
- L'installation de panneaux à énergie solaire est autorisée.

#### **1AU 11.6 - Vérandas et abris de piscine**

- Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.
- L'ossature des vérandas et des abris de piscine doit être constituée d'éléments fins de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être de forme simple.

#### **1AU 11.7 - Clôtures**

##### *1AU 11.7.1 Dispositions générales*

**L'édification de clôture est facultative.** Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs et dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.

- Les blocs techniques rapportés (boite aux lettres, etc.) doivent être intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- Les brises-vues plastiques sont interdits.

##### *1AU 11.7.2 Clôture sur rue*

- Les clôtures doivent être constituées :
  - ⇒ soit par un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1.50 m, surmonté ou non d'une grille métallique (mur-bahut), doublée ou non d'une haie végétale constituée d'essences mixtes. Dans le cas de l'édification d'un mur bahut, la hauteur maximale est de 1.50 m, grille comprise.
  - ⇒ soit d'un grillage simple torsion, à l'exclusion des treillis soudés, sans soubassement apparent, de teinte foncée verte ou gris-noir, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement

paysager (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...). La hauteur maximale du grillage est fixée à 1.20 m.

⇒ soit d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou métalliques, posés verticalement, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier...), doublé ou non d'un traitement paysager (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...). La hauteur maximale de la clôture bois est fixée à 1.50 m.

- La hauteur de la clôture est mesurée depuis le sommet de la clôture jusqu'au niveau fini de l'espace privé ou de l'espace public (les éventuels murs de soutènement ne sont donc pas comptabilisés dans la hauteur total de la clôture). Au maximum deux redents seront autorisés par limite parcellaire. Les éventuels soutènements devront être traités qualitativement avec le même soin qu'apporté aux façades construites et/ou qu'au mur de clôture maçonné.
- Les plaques et poteaux ciment, les panneaux pleins en bois sont interdits.

#### 1AU 11.7.3 Clôture sur limite séparative

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.80 m.
- La hauteur de la clôture est mesurée depuis le sommet de la clôture jusqu'au niveau fini de l'espace privé ou de l'espace public (les éventuels murs de soutènement ne sont donc pas comptabilisés dans la hauteur total de la clôture). Au maximum deux redents seront autorisés par limite parcellaire. Les éventuels soutènements devront être traités qualitativement avec le même soin qu'apporté aux façades construites et/ou qu'au mur de clôture maçonné.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

#### 1AU 12.1 - Normes de stationnement

- Il est exigé au minimum, **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement, pouvant être partiellement ou entièrement détachées de l'unité foncière supportant l'habitation.
- **Pour les autres constructions**, le nombre de places de stationnement doit correspondre au besoin de l'opération.

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### 1AU 13.1 - Espace commun de dépôt et de collecte des ordures ménagères

- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu à l'entrée des impasses, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

#### 1AU 13.2 - Espaces libres et plantation

- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies d'essences variées...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).
- Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé, espace arboré...), les essences adaptées au climat local sont à privilégier comme par exemples le charme commun, le chêne sessile, le chêne pubescent,

l'érable champêtre, le cerisier de Sainte-Lucie, le merisier, le cornouiller sanguin, l'églantier, le fusain d'Europe, le prunellier, le nerprun purgatif, le noisetier, le sureau noir, le troène commun, la viorne lantane...

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant **une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes mais pourtant adaptées à nos climats (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets seulement.** Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Cette liste établie par le Conservatoire Botanique National - délégation de Brest - est consultable sur le site de la DREAL des Pays de la Loire.

- Afin de préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, lauriers, etc.).
- **En outre, les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation** de ce présent PLU en matière d'insertion paysagère et de traitement des lisières du site doivent être respectées, à savoir :
  - ⇒ **conservation et prolongement de la haie existante au nord du site.** Le prolongement reprendra les mêmes caractéristiques que la haie existante en termes de hauteur de la strate arbustive et arborée et de variété des essences ;
  - ⇒ **conservation des sujets arborés isolés localisés dans la moitié nord du site,** ces derniers devant être, selon le cas, incorporés à une nouvelle trame bocagère à créer à hauteur de la voie principale de desserte, ou incorporés au traitement paysager du bassin de gestion des eaux pluviales ;
  - ⇒ **conservation de la haie bocagère arborée en lisière avec la RD101,** à l'exception des portions nécessaires à la création d'accès au site prévus par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. article 1AU 13.4 suivant) ;
  - ⇒ **traitement des espaces de gestion aérienne des eaux pluviales de manière à leur conférer une forme naturelle et l'aspect d'un milieu naturel, faisant partie intégrante du site.**

### 1AU 13.3 - Installations diverses

- Les citernes à combustible, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf contrainte techniques liées à la nature du sol. Dans ce cas, elles doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (création d'un accompagnement végétal, etc.)

### 1AU 13.4 – Eléments de paysage remarquable

- **La haie bocagère identifiée au Règlement - Document Graphique** comme constituant un élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 de l'ancien Code de l'urbanisme (L.151-19 du Code de l'urbanisme actuel), doit être conservée.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement sa configuration (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle comme la création d'accès. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale ou une annexe. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbres ou d'arbustes concourant au maintien de l'identité paysagère de la haie et du site.

L'abattage d'un sujet ne peut être admis que si la sécurité des biens et personnes le justifie, sur présentation d'un diagnostic technique et sanitaire dûment établi. L'abattage d'un sujet ayant uniquement un problème sanitaire ou parce qu'il a été par exemple foudroyé, n'a pas de raison d'être, ce dernier pouvant devenir un réservoir local de biodiversité (refuge pour les insectes, les oiseaux, les chauves-souris...).

## ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone A

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

---

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti non agricole.

**Pour tout projet dans la zone, on consultera utilement la « Charte Agriculture et Urbanisme du Maine et Loire »,** élaborée conjointement par la Chambre d'agriculture, l'Etat, l'Association des Maires de Maine et Loire, le Département, la Fédération Viticole de l'Anjou, l'INAO, la FDSEA du Maine et Loire, la CCI du Maine et Loire et le CRPF Pays de la Loire.

### Destination

---

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont seules autorisées en zone A, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. La diversification de l'activité agricole y est également admise, ainsi que le changement de destination de constructions sous conditions.

Le règlement permet également les extensions mesurées des constructions, la réalisation d'annexes dissociées et le changement de destination de certaines constructions sous conditions.

### Protections, risques et nuisances

---

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une indication spécifique au règlement graphique, se traduisant par des dispositions particulières :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'urbanisme.
- les éléments de paysage et de patrimoine et les secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'article L 123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.
- les sols susceptibles d'avoir été pollués, liste non exhaustive (données BASIAS).
- le contour des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (document n°3).
- les espaces boisés classés où les défrichements sont rejetés de plein droit et où les coupes sont réglementées.
- les itinéraires de randonnée à protéger.
- les entités archéologiques soumises aux dispositions du code du patrimoine.

Il est également précisé que :

- l'ensemble de la zone A est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, **aléas nul à faible**. Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.  
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).
- l'ensemble de la zone est concerné par la présence d'un risque lié au radon. Le rapport de présentation du PLU détaille les mesures à prendre pour se protéger contre ce risque (page 50).
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception des clôtures agricoles et forestières.
- le permis de démolir obligatoire est institué sur l'ensemble de la zone.

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article A2.
- Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont proscrits à l'intérieur de la zone Z1 d'effets létaux significatifs liés aux canalisations de gaz,
- Les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base, et les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>e</sup> catégorie (de plus de 300 personnes) sont proscrits à l'intérieur de la zone Z2 de premiers effets létaux liés aux canalisations de gaz,
- Tout projet d'aménagement et de construction situé dans la zone Z3 des effets irréversibles liés aux canalisations de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **A 2.1 - Généralités**

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

##### **A 2.2 - Expression de la règle**

- **Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.**

### **A 2.3 - Occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone A**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone (retenue collinaire, réserve incendie, etc.).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit aux équipements collectifs, services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux, station d'épuration, pylônes, transformateurs d'électricité, exploitation de l'ouvrage souterrain de transport de gaz, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions nécessaires aux CUMA (Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole) ;
- Le logement de fonction (construction neuve, réfection, réhabilitation, rénovation) et ses annexes nécessaires à l'exploitation agricole, à condition :
  - qu'il soit destiné au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées,...),
  - dans tous les cas, il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant autant que possible le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage de l'espace et une dispersion de l'urbanisation.

Dans le cas général, l'habitation sera implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitation.

A titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un îlot d'habitations existant ou d'un autre logement lié à l'exploitation.

- Que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site de l'exploitation
  - Que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination de bâtiments existants pour une vocation complémentaire à une activité agricole principale (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, salle d'accueil,...), à condition que le projet participe à la qualité de l'exploitation agricole.
  - Les constructions nouvelles, extensions, installations et changement de destination de bâtiments existants, pour un usage d'activité accessoire à l'exploitation agricole (uniquement pour les activités agricoles professionnelles exercées à titre principal) de transformation et/ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation (local de vente, atelier de transformation,...), à condition que les constructions nouvelles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation.
  - L'extension des constructions à usage d'habitation, dans une limite de +30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles.

- Les annexes dissociées (garages, abri de jardin, etc.) de l'habitation (agricole ou non) sous réserve :
  - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du logement de fonction,
  - que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> (y compris pour les piscines),
  - que leur nombre soit limitée à une annexe dissociée maximum par unité foncière en plus des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination des bâtiments maçonnés existants pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique (non complémentaire à une activité agricole) sous réserve que le bâtiment soit identifié au règlement graphique par un figuré spécifique.
- Le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur toitures de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception de centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole. Les constructions nouvelles équipées de panneaux photovoltaïques devront être dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole s'il comportent au moins 3 côtés sans ouverture.

## ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

### A 3.1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et à l'occupation ou à l'utilisation que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### A 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, à créer ou à aménager, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### A 4.1 - Alimentation en eau potable

- Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une alimentation par un puits privé peut être admise à condition que l'usage du puits (ou forage) ait fait l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral, et que la qualité de l'eau soit vérifiée par des analyses de type P1. Cependant, tout bâtiment ou activité accueillant du public, ou ne concernant pas qu'une seule famille, ne peut être desservi par un puits privé, sauf si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

### A 4.2 - Assainissement

- En l'absence de réseau public, toute construction, extension ou installation nouvelle qui le requiert doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel. Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

### A 4.3 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à la limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. A l'intérieur des constructions les usages doivent se limiter aux seuls lavages des sols et évacuation des excréta.
- Une séparation physique totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

### A 4.4 - Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### A 6.1 - Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement de la voie à créer ou à aménager d'au moins :
  - 10 mètres pour les routes départementales
  - 5 mètres pour les autres voies.

### A 6.2 - Dispositions particulières

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.)
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.
- pour les constructions d'annexes dissociées (garages, abris de jardin, piscines, etc.).

## ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### A 7.1 - Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite(s) séparative(s),
  - soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 2 mètres.

### A 7.2 - Dispositions particulières

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- pour les annexes dissociées de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abri de jardin, garage, etc.) qui peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **A 10.1 - Construction à usage d'habitation et annexes associées**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
  - 14 mètres au faîtage.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau peut être aménagé :
  - dans les combles, si la construction comporte une toiture.
  - en retrait, si la construction comporte une toiture terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout.

##### **A 10.2 - Annexes dissociées et abris isolés pour animaux**

- La hauteur des annexes dissociées ne doit pas dépasser :
  - 3.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
  - 7 mètres au faîtage.
- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole ne peuvent pas excéder 3 mètres à l'égout de toit.

##### **A 10.3 - Bâtiments agricoles et bâtiments d'activités**

- La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée.

##### **A 10.4 - Dispositions particulières**

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois dépasser la situation existante.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### A 11.1 - Dispositions générales

- Des dispositions autres que celles édictées au présent article peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre à niveau de la voirie et des terrains voisins.

### A 11.2 - Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale (recherche d'une performance énergétique du bâtiment, etc.) ou bien d'une recherche architecturale peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc. Ces dispositions valent également pour les projets d'extension d'une construction ancienne.

### A11 – 3 : Aspect extérieur des constructions (logement de fonction, annexes accolées et/ou dissociées de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol)

#### A 11.3.1 - Echelle architecturale

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

#### A 11.3.2 - Façade

- Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.
- Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.
- Les teintes vives et criardes sont proscrites. Les teintes seront choisies dans le nuancier du département.
- Les bardages bois sont autorisés pour les constructions neuves et/ou pour les autres constructions (extensions de constructions existantes, constructions d'annexes à l'habitation, etc.), sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux permettant de conserver une dominante minérale à la construction. Ils doivent conserver la teinte du bois brut ou recevoir une finition lasure reprenant les teintes du nuancier du département.

- Le coffrage des volets roulants doit être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie, sur la façade donnant sur le domaine public.

#### A 11.3.2.1 Dispositions complémentaires pour le bâti ancien

- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien et, en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.
- Les enduits doivent être réalisés à la chaux et sable avec une coloration et une finition appropriée, sans effet de relief (notamment par rapport aux éléments en pierre de taille, comme les chaînages d'angle, les encadrements de baies, etc.), avec une finition grattée ou lissée.
- La peinture et le ravalement sur les pierres de taille sont interdits.
- Les constructions et ouvrages en pierres de taille existants doivent être conservés. Ils doivent conserver leur caractère d'origine. Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.
- Lorsque les dispositifs d'isolation risquent de masquer une façade d'intérêt architectural (décors, modénatures,...), ils devront être réalisés à l'intérieur de la construction.
- L'aspect extérieur des façades doit être, soit enduit, soit constitué de bardages en bois à lames verticales.

#### A 11.3.3 - Percement

- La création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades de l'immeuble concerné.

#### A 11.3.3.1 Dispositions complémentaires pour le bâti ancien

- Les travaux doivent respecter l'ordonnement des façades :
  - sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées.
  - en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine. Les ouvertures nouvellement créées doivent respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.
  - en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.
- Pour les encadrements, les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectées.
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

#### A 11.3.4 - Toiture

- Les toitures en pente des constructions devront être en harmonie avec les toits environnants. Les pentes des versants principaux seront comprises entre 20° et 60°. Toutefois cet angle minimum peut être inférieur pour les appentis, les vérandas, les annexes dissociées, les équipements publics et les extensions des bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- Les toits terrasses (végétalisées ou non) sont autorisés.
- La couverture des constructions doit être réalisée en ardoises naturelles ou en matériaux de forme, de teinte, de taille et d'aspect similaire. Le zinc est admis pour des volumes ponctuels à la construction principale (gestion des pentes de toit inférieure à 20°...).
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré à l'exception de tôles ondulées.
- Les châssis de toit doivent être encastrés dans le plan de la toiture.
- Les panneaux à énergie solaire doivent être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface et être en harmonie avec la couverture sur laquelle il se rapporte. La dispersion des panneaux sur l'ensemble de la toiture est proscrite, et leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

##### A 11.3.4.1 Dispositions complémentaires pour le bâti ancien

- Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions, matériaux (pierre, bois) et l'aspect du bâti ancien. Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites. Les coffrages de volets roulants doivent être invisibles depuis le domaine public.

#### **A 11.4 - Annexes dissociées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, garage, etc.)**

- Ils doivent être constitués en parpaing, pierre, bois ou bardage métallique prélaqué et respecter la teinte des enduits traditionnels et/ou être en harmonie avec l'environnement immédiat.

#### **A 11.5 - Vérandas et abris de piscine**

- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles doivent participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant. La couverture des vérandas et abris de piscines peut réemployer le matériau de couverture de la construction principale ou prendre l'aspect d'un vitrage transparent et/ou d'un matériau translucide. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant la forme et l'inclinaison de cette couverture.
- Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle fait partie intégrante du projet.

## A 11.6 Bâtiments agricoles

- Toute construction nouvelle doit comporter un volet paysager assurant son insertion dans le site environnant en privilégiant la plantation d'essences locales et/ou la valorisation d'éléments de paysage existants (haies, arbres isolés,...).
- Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et limiter les remblais artificiels.

### A 11.6.1 – Façade

- Les murs et soubassements peuvent rester en parpaings bruts rejointoyés. S'ils sont revêtus d'enduits, celui-ci doit être aussi foncé que les tons de façades autorisés.
- L'enduit en ciment brut est autorisé pour les soubassements.

### A 11.6.2 - Toiture

- Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier non laqué, fer galvanisé) sont interdits. Toutefois, les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement. Les capteurs doivent être de teinte uniforme, sombre.

## A 11.7 - Abris pour animaux non liés à une activité agricole

- Ils doivent être constitués en bois de teinte naturelle. Les matériaux de récupération et la tôle ondulée sont interdits.

## A 11.8 - Clôtures

### A 11.8.1 Dispositions générales

**L'édification de clôture est facultative.** Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs et dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.

- En cas de continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les composants des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériau, etc.).
- La démolition d'une clôture ancienne existante est interdite sauf si un accès est réalisé ou un bâtiment est édifié à l'alignement.
- Les blocs techniques rapportés (boite aux lettres, etc.) doivent être intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- Les brises-vues plastiques sont interdits.

### A 11.8.2 Clôture sur limite séparative

L'emploi de plaques de béton moulé est limité à un soubassement de 0.50 mètres

### **A 11.9 - Petit patrimoine bâti remarquable**

- Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti remarquable faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire.
- Les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places exigés doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **A 13.1 - Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés identifiés au règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **A 13.2 - Espaces libres et plantations**

- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquet, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes. Les haies constituées uniquement de conifères sont interdites.

### **A 13.3 - Installations diverses**

- Les citernes à combustible, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf contrainte techniques liées à la nature du sol. Dans ce cas, elles doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (création d'un accompagnement végétal, etc.)

### **A 13.5 - Élément de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme**

- Haie : les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois) dans le cadre d'une intervention ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction ou construction nouvelle, travaux d'aménagement foncier, etc.). Cette autorisation sera assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un nouveau linéaire ou une replantation à valeur écologique similaire.

### **A 13.6 - Zones humides fonctionnelles à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

### **A 13.7 - Zones humides potentielles pré-localisées**

- Toutes les mesures doivent être prises par le pétitionnaire, préalablement à tout projet, pour vérifier la fonctionnalité et le contour de la zone humide pré-localisée, en application des directives de la loi sur l'Eau.

### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

### **ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

### **ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Non réglementé

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone N

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

---

La zone N correspondant aux 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 leur caractère d'espaces naturels.

73

La zone N comprend 1 secteur :

- Un **secteur NL** délimitant l'espace de détente autour du plan d'eau de la forêt de Longuenée ainsi que l'aire de stationnement et autour du plan d'eau du bourg.

### Destination

---

En zone N, l'objectif de protection, permet à la fois de maintenir le caractère naturel de ces espaces, de protéger les sites, milieux naturels, paysages et éléments remarquables notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de maîtriser les secteurs bâtis existants dans cette zone afin de limiter leur impact dans l'environnement.

### Protections, risques et nuisances

---

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une indication spécifique au règlement graphique, se traduisant par des dispositions particulières :

- les éléments de paysage et de patrimoine et les secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'article L 123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.

Il est également précisé que :

- l'ensemble de la zone N est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, **aléas nul à faible**. Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.  
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).
- l'ensemble de la zone est concerné par la présence d'un risque lié au radon. Le rapport de présentation du PLU détaille les mesures à prendre pour se protéger contre ce risque (page 50).
- le permis de démolir obligatoire est institué sur l'ensemble de la zone.

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N2.
- Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont proscrits à l'intérieur de la zone Z1 d'effets létaux significatifs liés aux canalisations de gaz,
- Les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base, et les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie (de plus de 300 personnes) sont proscrits à l'intérieur de la zone Z2 de premiers effets létaux liés aux canalisations de gaz,
- Tout projet d'aménagement et de construction situé dans la zone Z3 des effets irréversibles liés aux canalisations de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### N 2.1 - Expression de la règle

- Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

### N 2.2 - Occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit aux équipements collectifs, services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux, station d'épuration, pylônes, transformateurs d'électricité, exploitation de l'ouvrage souterrain de transport de gaz, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation sylvicole et cynégétique (logement de fonction de garde forestier,...).
- L'extension des constructions à usage d'habitation, dans une limite de +30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles.
- Les annexes dissociées (garages, abri de jardin, etc.) de l'habitation sous réserve :
  - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du logement de fonction,
  - que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> (y compris pour les piscines),
  - que leur nombre soit limitée à une annexe dissociée maximum par unité foncière en plus des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### **N 2.3 - Occupations et utilisations du sol admises uniquement en zone NL en plus de celles admises dans l'ensemble de la zone N (chapitre N.2.2)**

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (aire de pique-nique, de jeux, etc.), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, etc.).
- Les aires de stationnement non stabilisé.

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **N 3.1 - Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès par voie le desservant. D'autres accès peuvent être autorisés ou imposés s'ils n'apportent pas de gêne à la circulation.

### **N 3.2 - Voirie**

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, à créer ou à aménager, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **N 4.1 - Alimentation en eau potable**

- Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une alimentation par un puits privé peut être admise à condition que l'usage du puits (ou forage) ait fait l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral, et que la qualité de l'eau soit vérifiée par des analyses de type P1. Cependant, tout bâtiment ou activité accueillant du public, ou ne concernant pas qu'une seule famille, ne peut être desservi par un puits privé, sauf si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

#### **N 4.2 - Assainissement**

- En l'absence de réseau public, toute construction, extension ou installation nouvelle qui le requiert doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif. Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

#### **N 4.3 - Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. A l'intérieur des constructions les usages doivent se limiter aux seuls lavages des sols et évacuation des excréta.
- Une séparation physique totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

#### **N 4.4 - Défense incendie**

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **N 6.1 - Dispositions générales**

- Toute construction nouvelle doit être implantée par rapport à l'alignement à au moins :
  - 10 mètres pour les routes départementales
  - 5 mètres pour les autres voies.

#### **N 6.2 - Dispositions particulières**

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.

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

### **N 7.1 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite(s) séparative(s),
  - soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

### **N 7.2 - Dispositions particulières**

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non règlementé.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **N 10.1 - Dispositions générales**

- La hauteur des annexes dissociées ne doit pas dépasser :
  - 3.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
  - 7 mètres au faitage.

En secteur NL uniquement :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - 4.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
  - 7 mètres au faitage.

### **N 10.2 - Dispositions particulières**

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les installations sylvicoles.

- en cas d'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à 7 m à l'égout du toit ou 14 m au faîtage, sans toutefois dépasser la situation existante.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

### N 11.1 - Dispositions générales

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse,...) est interdit.
- Des dispositions autres que celles édictées au présent article peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

En secteur NL : les constructions et installations doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement.

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places exigés doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

## ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### N 13.1 - Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés identifiés au règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### N 13.2 – Eléments de patrimoine de type végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme

- Les défrichements et les coupes rases doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Sont dispensés de cette formalité, toute personne morale justifiant de la mise en œuvre d'un plan de gestion forestier durable.

**N 13.3 - Zones humides fonctionnelles à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

**N 13.4 - Zones humides potentielles pré-localisées**

- Toutes les mesures doivent être prises par le pétitionnaire, préalablement à tout projet, pour vérifier la fonctionnalité et le contour de la zone humide pré-localisée, en application des directives de la loi sur l'Eau.

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

**ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

**ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Non réglementé

## LEXIQUE

### A

#### **Abris de jardin**

Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci, ayant la vocation à recevoir du matériel lié à l'entretien du jardin.

#### **Accès**

L'accès constitue la partie de l'alignement, c'est-à-dire la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain, permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

#### **Acrotère**

Muret situé en bordure de toitures terrasses permettant le relevé d'étanchéité et masquant la couverture.

#### **Affouillement**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

#### **Alignement**

L'alignement constitue la délimitation du domaine public ou d'une voie privée au droit des terrains riverains.

#### **Annexe associée**

Une annexe associée à une construction s'inscrit en continuité directe de celui-ci, accolée à la construction principale.

#### **Annexe dissociée**

Une annexe dissociée est totalement séparée de la construction principale.

### B

#### **Bâtiment à usage principal d'habitation**

Désigne un logement constituant la résidence permanente ou occasionnelle d'un tiers.

### C

#### **Construction**

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (bâtiment, terrasse, piscine, etc.).

### D

#### **Défrichement**

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique (extrait de l'art. L311-1 du code forestier).

## E

### **Emprise au sol**

Selon la circulaire de février 2012, l'emprise au sol est définie comme suit : « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* ». Les piscines constituent de l'emprise au sol.

### **Emprise publique**

Sont considérées comme des emprises publiques au sens de l'article 6 toutes les surfaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, chemins piétons publics...ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

### **Extension**

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction existante.

### **Exhaussement**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## F

### **Façade**

Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation en bâtiment.

## G

### **Groupes de constructions**

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

## H

### **Hauteur**

La hauteur est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.

Dans le cas d'un terrain en bordure de voie en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie est mesurée dans l'axe de la façade principale.

## L

### **Limite séparative de propriété**

Il s'agit des limites de terrain autre que celles constituées par l'alignement.

### **Limite séparative latérale**

Toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen.

### **Autres limites séparatives**

Les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

## **M**

### **Marge de retrait**

Il s'agit d'un retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives.

### **Mise en demeure d'acquérir**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans un délai d'un an.

### **Modénature**

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche.

## **P**

### **Parcelle**

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### **Pastiche**

Élément architectural d'imitation (fausse pierre, fausse corniche, colonne romaine, etc.).

## **T**

### **Terrain naturel**

On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

### **Toiture terrasse**

Toit-terrasse dont la pente est inférieure à 15%.

## **S**

### **Surface de plancher**

Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre (calcul effectué à partir du nu intérieur des façades).

## **U**

### **Unité foncière**

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

## V

### **Véranda**

Une véranda est une galerie couverte en construction légère fermée par des vitres rapportées en saillie le long d'une façade.

### **Voie publique**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### **Voie privée**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.