

# Département de Maine et Loire

## COMMUNE DE MIRE



## Révision du Plan Local d'Urbanisme

**5**

## REGLEMENT



Révision générale du P.L.U. prescrite le 29 octobre 2014  
P.L.U. arrêté le 6 avril 2017  
P.L.U. mis à l'enquête publique le 12 février 2018  
P.L.U. approuvé le 25 mai 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 25 mai 2018





# SOMMAIRE

<b>NOTES LIMINAIRES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>11</b>
<b>TITRE II – LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY .....</b>	<b>39</b>
<b>TITRE III – LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh.....</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUy.....</b>	<b>59</b>
<b>TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>67</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>69</b>
<b>TITRE V – LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>83</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>85</b>



## **NOTES LIMINAIRES**

---



## LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1er	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

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

Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteurs des constructions
Article 11	Aspect extérieur (forme, matériaux) - clôtures
Article 12	Stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

### SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14	Possibilités maximales d'occupation du sol
------------	--

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement

## LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

## ALIGNEMENT IMPOSE

Dès lors qu'un alignement imposé est porté au document graphique, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

## LOTISSEMENTS ANCIENS

D'après l'article L-442.11 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.* »

## UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

## VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

## **BÂTIMENTS ANNEXES**

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers...



## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

---



## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Miré.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2000.

## ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :**

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2 – Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme :

- **Articles L 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement-aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

- **Articles L 123-6, L 123-13 et L 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

- **Article L. 442-11** : lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du Conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

- **Article L. 111-4** : lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, 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, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quelle concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

- **Article L.421-6** : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.

### 3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

#### 3.1 – Les servitudes d'utilité publique :

S'ajoutent aux règles propres de PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

#### 3.2 – Autres législations

##### Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- *Les sites archéologiques* régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

*"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".*

- *Le droit de préemption urbain* (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- *Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme* figurant sur les documents graphiques sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

*- Le permis de démolir*

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123.1 5 III 2°, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

#### **4 - Lotissements**

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

#### **5 – Loi sur l'eau**

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et à urbaniser, en zones naturelles et agricoles.

#### Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

<b>Zone U</b>	<p>La <b>zone U</b> est une zone mixte correspondant à la zone agglomérée de Miré.</p> <p>Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat mais elle peut également accueillir l'ensemble des autres fonctions habituelles d'un bourg (commerces et services, équipements publics ou collectifs, activités non nuisantes).</p> <p>La zone U comprend deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Uc</b>: correspond au centre bourg ancien.</li> <li>- <b>Ua</b> : à assainissement non collectif.</li> </ul>
<b>Zone UE</b>	<p>La <b>zone UE</b> est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à vocation d'activités éducatives, ludiques, sportives ou culturelles</p>
<b>Zone UY</b>	<p>La <b>zone UY</b> est une zone réservée à l'accueil d'activités économiques.</p>

#### Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

<b>Zone 1AUh</b>	<p>La zone 1AUh comprend des espaces naturels actuellement non équipés. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes à vocation principale d'habitat.</p>
------------------	--

<b>Zone 1AUy</b>	La zone 1AUy comprend des espaces naturels actuellement non équipés. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes à vocation principale d'activités économiques.
------------------	---

### Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

<b>Zone A</b>	<p>La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.</p> <p>La zone A comprend un sous-secteur :</p> <p><b>-Ay</b> permettant l'extension mesurée de l'activité artisanale existante</p>
<b>Zone N</b>	<p>La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,</li> <li>- soit de l'existence d'une exploitation forestière,</li> <li>- soit de leur caractère d'espaces naturels.</li> </ul> <p>La zone N comprend des sous-secteurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Np</b>: secteur naturel de protection des ensembles bâtis remarquables, soumis à permis de démolir.</li> <li>- <b>Nf</b>: secteur naturel destiné aux équipements liés et nécessaires aux besoins de la station d'épuration.</li> <li>- <b>Nl</b> : secteur naturel destiné aux équipements liés et nécessaires aux activités de camping, caravanning ou de loisirs.</li> </ul>

### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **TITRE II – LES ZONES URBAINES**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La **zone U** est une zone mixte correspondant à la zone agglomérée de Miré.

Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat mais elle peut également accueillir l'ensemble des autres fonctions habituelles d'un bourg (commerces et services, équipements publics ou collectifs, activités non nuisantes).

La zone U comprend deux sous-secteurs :

- **Uc**: correspond au centre bourg ancien.
- **Ua** : à assainissement non collectif.

**Pour les entités archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques**, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement faible, dû au phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique.** A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne :

- un avis simple lorsque le projet est situé hors du champ de co-visibilité du monument,
- un avis conforme lorsque le projet est situé dans le champ du monument.

**Les voies de circulation douce** identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme.

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager**, repérés au titre de l'article L. 123.1 5 III 2° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

### ■ Objectif recherché

Pour l'ensemble de la zone U : cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux. Ainsi le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain

Pour le secteur Uc, spécifique au centre-bourg : l'architecture traditionnelle et la structure ancienne doivent être préservés et valorisés, notamment dans l'organisation et l'implantation du bâti.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE U 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de toute nature visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Les activités industrielles de toute nature,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles ...

### ARTICLE U 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11

Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
- qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances

**Dans les périmètres d'OAP tels qu'indiqués au plan, les Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en place (dossier n°3 du présent PLU) devront être respectées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble des terrains et du respect de la densité minimum affichée.**

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et protection civile.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 4.2 Eaux usées

***Pour la zone U et le secteur Uc :***

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

***Pour le secteur Ua :***

Les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales (non récupérées) doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselées sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.*

#### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

#### **Disposition particulière applicable au secteur Ua :**

La configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:  
- soit à l'alignement ou en limite des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,

- soit en respectant un retrait de 1.90 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

**Disposition particulière applicable au secteur Uc :**

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à l'alignement ou en limite des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- lorsque la construction à édifier prend appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra se faire dans le prolongement du bâti existant,
- pour des raisons bioclimatiques, dans le cas de constructions faisant appel à des énergies renouvelables (implantation par rapport à l'ensoleillement par exemple),
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 1.90 mètre.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- pour des raisons bioclimatiques, dans le cas de constructions faisant appel à des énergies renouvelables (implantation par rapport à l'ensoleillement par exemple),
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### 10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (R+1+ c).

### 10.3 Hauteur relative

#### **Disposition particulière au secteur Uc**

Les constructions édifiées en bordure de voie auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contiguës.

Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage.

## ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de constructions.

### 11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment en rapport avec les énergies renouvelables) peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### **11.2 Matériaux**

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

### **11.3 Toitures et couvertures**

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants et de fibro-ciment est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas et aux annexes de moins de 20m<sup>2</sup>. Pour ces derniers Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant et la construction principale.

### **11.4 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

### **11.5 Clôtures**

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Sont interdits en limite de l'espace public :

- les poteaux et plaques de béton,
- les panneaux de brandes ou en bois,
- le PVC blanc,
- les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers

## ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

### Disposition complémentaire applicable à la zone U strictement et au secteur Ua (secteur Uc exclus)

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, un minimum de 2 places minimum par logement (garage compris) est exigé.

## ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### 13.1 Espaces boisés classés

Sans objet.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

### **SECTION IV – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

#### **ARTICLE U 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Chaque projet d’urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (> 8Mbits/s) et très haut débit (> 30 Mbit/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long termes).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d’enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux ».

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La **zone UE** est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à vocation d'activités éducatives, ludiques, sportives ou culturelles.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement faible, dû au phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique.** A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne :

- un avis simple lorsque le projet est situé hors du champ de co-visibilité du monument,
- un avis conforme lorsque le projet est situé dans le champ du monument.

#### ■ Objectif recherché

Cette zone doit chercher à assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

### **ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11

Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et protection civile.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Une déconnexion totale des eaux potables et des eaux de puits ou de process, devra être mise en œuvre par des réseaux entièrement séparés.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées

au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

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

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.

#### **Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :  
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètre.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- pour des raisons bioclimatiques, dans le cas de constructions faisant appel à des énergies renouvelables (implantation par rapport à l'ensoleillement par exemple),
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

La hauteur des constructions n'est pas règlementée.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

**ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

**ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES****13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

**13.1 Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

### **SECTION IV – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

#### **ARTICLE UE 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (> 8Mbits/s) et très haut débit (> 30 Mbit/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long termes).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux ».



## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La **zone UY** est une zone réservée à l'accueil d'activités économiques.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement faible, dû au phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique.** A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne :

- un avis simple lorsque le projet est situé hors du champ de co-visibilité du monument,
- un avis conforme lorsque le projet est situé dans le champ du monument.

#### ■ Objectif recherché

Cette zone doit chercher à assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

### **ARTICLE UY 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions particulières :

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
- qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
- qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activité

Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11

Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et protection civile.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Une déconnexion totale de l'eau du process industriel et du réseau d'eau potable devra être installée conformément aux normes en vigueur (réseaux entièrement séparés). Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé/adduction publique).

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en respectant un retrait minimal de:

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

#### **Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

**ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

**ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

**ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### **13.1 Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

### **SECTION IV – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

#### **ARTICLE UY 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Chaque projet d’urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (> 8Mbits/s) et très haut débit (> 30 Mbit/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long termes).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d’enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux ».



## **TITRE III – LES ZONES A URBANISER**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh

### GENERALITES

#### ■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces naturels actuellement non équipés. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensembles permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Lorsque des orientations d'aménagement ont été définies pour ces zones, la mise en oeuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

La zone 1AUh comprend un secteur d'extension urbaine a vocation d'habitat sur les arrières de l'avenue du Haut Anjou et de la rue du Soleil Levant (RD768 et RD29).

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement faible, dû au phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique.** A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne :

- un avis simple lorsque le projet est situé hors du champ de co-visibilité du monument,
- un avis conforme lorsque le projet est situé dans le champ du monument.

#### ■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation et respecter les orientations générales définies au sein du Projet d'aménagement et de développement durable et les Orientations particulières d'aménagement, spécifiques aux secteurs, lorsqu'elles existent.

NB : Sauf indication précise, les dispositions contenues dans les articles qui suivent, sont applicables indifféremment à la zone et aux secteurs.

Cependant, lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement un secteur ou viennent en complément des dispositions générales de la zone, ceci est précisé en amont de la règle édictée.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AUH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de toute nature visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles de toute nature,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles ...

### ARTICLE 1AUH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- **qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des principes et de la densité minimum précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - dossier n°3) du présent PLU,**
- que l'opération ne compromette pas l'urbanisation ultérieure de la zone (desserte, réseaux, ...)
- que l'opération n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de déliassés inconstructibles.

Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11

Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AUH 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et protection civile.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales (non récupérées) doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselées sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.*

#### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE 1AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

### ARTICLE 1AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit à l'alignement ou en limite des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un retrait de 1,90 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

La règle définie ci-dessus s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- lorsque la construction à édifier prend appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra se faire dans le prolongement du bâti existant,
- pour des raisons bioclimatiques, dans le cas de constructions faisant appel à des énergies renouvelables (implantation par rapport à l'ensoleillement par exemple),
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

### **ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 1.90 mètre.

La règle définie ci-dessus s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- pour des raisons bioclimatiques, dans le cas de constructions faisant appel à des énergies renouvelables (implantation par rapport à l'ensoleillement par exemple),
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

### **ARTICLE 1AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 1AUH 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### 10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (R+1+ c).

## ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de constructions.

### 11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment en rapport avec les énergies renouvelables) peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### 11.2 Matériaux

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

### 11.3 Toitures et couvertures

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants et de fibro-ciment est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas et aux annexes de moins de 20m<sup>2</sup>. Pour ces derniers Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant et la construction principale.

### 11.4 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

### 11.5 Clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Sont interdits en limite de l'espace public :

- les poteaux et plaques de béton,
- les panneaux de brandes ou en bois,
- le PVC blanc,
- les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers,

## ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

## **ARTICLE 1AUH 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### **13.1 Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AUH 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

### **SECTION IV – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

#### **ARTICLE 1AUH 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (> 8Mbits/s) et très haut débit (> 30 Mbit/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long termes).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux ».

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUy

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone 1AUy comprend des espaces naturels actuellement non équipés. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes à vocation d'activités.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Lorsque des orientations d'aménagement ont été définies pour ces zones, la mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

La zone 1AUy comprend un secteur d'extension urbaine à vocation d'activités sur les arrières de la route de Brissarthe (RD172) en extension de la zone artisanale

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement faible, dû au phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique.** A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne :

- un avis simple lorsque le projet est situé hors du champ de co-visibilité du monument,
- un avis conforme lorsque le projet est situé dans le champ du monument.

#### ■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation et respecter les orientations générales définies au sein du Projet d'aménagement et de développement durable et les Orientations particulières d'aménagement, spécifiques aux secteurs, lorsqu'elles existent.

NB : Sauf indication précise, les dispositions contenues dans les articles qui suivent, sont applicables indifféremment à la zone et aux secteurs.

Cependant, lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement un secteur ou viennent en complément des dispositions générales de la zone, ceci est précisé en amont de la règle édictée.

## **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 1AUy 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

### **ARTICLE 1AUy 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions particulières :

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
- qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
- qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activité

Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11

Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AUy 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et protection civile.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE 1AUy 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Une déconnexion totale de l'eau du process industriel et du réseau d'eau potable devra être installée conformément aux normes en vigueur (réseaux entièrement séparés). Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé/adduction publique).

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE 1AUy 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant.

### ARTICLE 1AUy 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en respectant un retrait minimal de:

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

#### **Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

**ARTICLE 1AUy 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

**ARTICLE 1AUy 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

**ARTICLE 1AUy 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

**ARTICLE 1AUy 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions n'est pas règlementée.

**ARTICLE 1AUy 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 1AUy 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE 1AUy 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### **13.1 Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AUy 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

### **SECTION IV – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

#### **ARTICLE 1AUy 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (> 8Mbits/s) et très haut débit (> 30 Mbit/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long termes).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux ».

## **TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE**

---



# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## GENERALITES

---

### ■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont les seules formes d'urbanisation nouvelle autorisées dans cette zone.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement faible, dû au phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol. Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique.** A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne :

- un avis simple lorsque le projet est situé hors du champ de co-visibilité du monument,
- un avis conforme lorsque le projet est situé dans le champ du monument.

**Pour les entités archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques,** le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

**Les voies de circulation douce** identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme.

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager,** repérés au titre de l'article L. 123.1 5 III 2° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

La zone A comprend un sous-secteur :

- **Ay permettant l'extension de l'activité artisanale existante.**

### ■ Objectif recherché

Protéger, valoriser et développer l'activité agricole sur l'ensemble de la zone

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

La suppression des zones humides identifiées au plan à titre informatif (prélocalisation DREAL) ne pourra être admise :

- que si cela est nécessaire pour la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone,
- que si cette suppression s'inscrit pleinement dans la démarche « éviter, réduire, compenser » :
  - .éviter : justifier l'impossibilité (technique, règlementaire, etc.) d'une solution alternative à la réalisation de l'opération sur la zone humide
  - .réduire : démontrer les actions permettant de réduire l'impact de l'opération sur la zone humide
  - .compenser : le cas échéant, mettre en place les mesures nécessaires à la compensation des impacts négatifs du projet sur la zone humide

### ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.
- La construction, restauration et extension de bâtiments d'exploitations agricoles et d'installations agricoles classées ou non pour la protection de l'environnement nécessaires à leur fonctionnement.
- La construction d'un logement de fonction à condition :
  - . qu'elle soit destinée 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,
- . à 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 existantes ou d'un autre bâtiment lié à l'exploitation,
- . que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000m<sup>2</sup>.

- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants dans le but de les destiner au logement de fonction de l'exploitant ou à ses annexes, à condition que les bâtiments soient implantés à une distance maximum de 150 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif de l'activité.

- Le changement de destination des bâtiments dans le but de les destiner à des activités touristiques ou de loisirs considérées comme le prolongement de l'activité agricole (gîte, ferme-auberge...) dans la mesure où :

- le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
- l'activité s'exerce en complément d'une activité agricole existante.

- Les constructions et installations liées à la transformation et à la vente directe des productions de l'exploitation agricole sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que les constructions soient implantées à proximité d'une exploitation existante,

- Les constructions annexes à une activité accessoire à l'exploitation agricole (sanitaires...) dans la mesure où :

- elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent,
- leur emprise au sol n'est pas supérieure à 30m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

- L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ainsi que la réalisation de leurs annexes dans la mesure où :

- cette extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
- les annexes sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache et leur emprise au sol n'est pas supérieure à 40 m<sup>2</sup>.

- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins.

- Pour les constructions repérées sur les documents graphiques, le changement de destination, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où :

- . il ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
- . il est situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances.
- . l'affectation nouvelle des bâtiments repérés doit être l'habitation ou l'accueil touristique ou de loisirs ou l'activité artisanale d'art à condition de ne pas engendrer un risque ou une nuisance supplémentaire pour le voisinage.

- Les éoliennes à condition:

- qu'elles soient destinées à un usage individuel,
- qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'environnement,
- qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- qu'elles soient réalisées conformément à la réglementation en vigueur.

- les piscines, sous réserve de ne pas apporter de contraintes aux activités agricoles.

**Disposition particulière applicable au secteur Ay:**

Sont autorisés :

L'extension des bâtiments d'activité artisanale existants, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol totale des bâtiments à la date d'approbation du PLU.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et protection civile.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", la mise en place de deux réseaux rigoureusement distincts est requise, afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales (non récupérées) doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselées sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.*

#### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:

- de 15 mètres de l'alignement de la RD768 (réseau structurant de niveau 2)
- de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales, *conformément au règlement de voirie départementale*
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- à l'implantation des constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...) à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage et de n'entraîner aucune gêne ni danger pour la circulation.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- à l'implantation des constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...) à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

### **Disposition particulière applicable au secteur Ay:**

Les extensions autorisées ne devront pas dépasser 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol totale des bâtiments à la date d'approbation du PLU.

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

### **10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées. Des dépassements peuvent être autorisés dans le cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale de la construction.
- 3 mètres pour les annexes aux constructions à usage d'habitation non accolées.

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

### **Disposition particulière applicable au secteur Ay:**

La hauteur des extensions autorisées ne doit pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, notamment en matière d'énergies renouvelables, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf règles d'adaptation au sol et sur les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

### 11.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les bardages en métaux brillants sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes d'une surface supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup>:

Les enduits et revêtements de façade doivent être d'une teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local. Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou peint du ton de la couleur naturelle du tuffeau ou d'une teinte foncée et mate (se référer au nuancier du Maine-et-Loire). Le bois vernis ou lazuré est interdit. L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

Pour les abris de jardin et les annexes de moins de 20m<sup>2</sup>:

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant et la construction principale.

Pour les bâtiments d'exploitation ou d'activités:

D'une manière générale, les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teinte foncée et mate.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel ou peint de teinte foncée et mate. Le bois vernis ou lazuré est interdit. L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

### 11.3 Toitures et couvertures

Pour les constructions nouvelles de toute nature l'utilisation de matériaux brillants est interdite.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes d'une surface supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup>:

Les toitures seront couvertes en ardoise naturelle ou artificielle, de couleur bleu schiste. La pose losangée est interdite.

Toutefois, dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts en tuile, l'usage de la tuile est autorisé.

Pour les bâtiments d'activité:

Dans le cas d'une utilisation de matériaux ondulés ou de fibro-ciment, ils devront être traités dans la masse ou être d'une teinte mate bleu schiste.

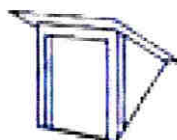
#### 11.4 Les lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le style traditionnel local et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les ouvertures réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Les châssis de toits (velux) sont autorisés à condition d'être encastrés.

Les lucarnes retroussées dites « en chien-assis » sont interdites.



*Lucarne « chien assis »*

#### 11.5 Adaptation au sol

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre, de pente très douce, 10% maximum, peut-être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation au sol d'une construction au terrain naturel.

### **11.6 Les clôtures**

D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites. Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas et lauriers sont interdites.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### **13.2 Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent et de même nature.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, d'essences locales variées, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

### **13.3 Espaces boisés et haies à protéger**

Les éléments de paysage (haies et bois) figurant au plan par des tracés particuliers sont protégés en application de l'article L. 123.1 5 III 2° du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La suppression de haies ou de bois devra être clairement justifiée pour en apprécier la nécessité.

Dans tous les cas, la suppression d'une surface boisée ou d'un linéaire de haies protégés devra faire l'objet d'une replantation d'une surface ou d'un linéaire au moins équivalent en compensation.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



## **TITRE V – LA ZONE NATURELLE**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend des sous-secteurs:

- **Np**, secteur naturel de protection des ensembles bâtis remarquables, soumis à permis de démolir.
- **Nf**, secteur naturel destiné aux équipements liés et nécessaires aux besoins de la station d'épuration.
- **Nl** : secteur naturel destiné aux équipements liés et nécessaires aux activités de camping, caravaning ou de loisirs.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement faible, dû au phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique.** A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne :

- un avis simple lorsque le projet est situé hors du champ de co-visibilité du monument,
- un avis conforme lorsque le projet est situé dans le champ du monument.

**Pour les entités archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques**, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

**Les voies de circulation douce** identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme.

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager**, repérés au titre de l'article L. 123.1 5 III 2° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

■ **Objectif recherché**

Maintenir le caractère paysager et écologique des espaces naturels et protéger les sites, paysages et éléments remarquables.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

La suppression des zones humides identifiées au plan à titre informatif (prélocalisation DREAL) ne pourra être admise :

- que si cela est nécessaire pour la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone,
- que si cette suppression s'inscrit pleinement dans la démarche « éviter, réduire, compenser » :
  - .éviter : justifier l'impossibilité (technique, réglementaire, etc.) d'une solution alternative à la réalisation de l'opération sur la zone humide
  - .réduire : démontrer les actions permettant de réduire l'impact de l'opération sur la zone humide
  - .compenser : le cas échéant, mettre en place les mesures nécessaires à la compensation des impacts négatifs du projet sur la zone humide

#### **Disposition particulière applicable au secteur Np:**

Est interdite:

La réalisation d'annexes non accolées aux constructions existantes.

### ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs:

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement
- L'aménagement et la remise en état des constructions existantes
- L'extension des habitations existantes à condition que cette extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction à

la date d'approbation du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement, et **sous réserve, dans le secteur Np**, que l'extension se fasse dans le respect de l'architecture d'origine (respect des proportions, des hauteurs, des rythmes et dimensions des ouvertures...).

-Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins.

- Les éoliennes à condition:

- qu'elles soient destinées à un usage individuel,
- qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'environnement,
- qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- qu'elles soient réalisées conformément à la réglementation en vigueur.

- les piscines.

#### **Dispositions complémentaires applicables à la zone N strictement (secteur Np exclus)**

Sont autorisés:

La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où:

- elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent,
- leur emprise au sol n'est pas supérieure à 40 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

#### **Disposition complémentaire applicable au secteur Nf**

Sont autorisées:

Les constructions, installations, ouvrages et travaux liés et nécessaires au système d'assainissement collectif.

#### **Dispositions complémentaires applicables au secteur Nl**

Sont autorisées:

Les constructions, installations, ouvrages et travaux liés et nécessaires à une activité de camping, caravanning ou de loisirs. L'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 50m<sup>2</sup>.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et protection civile.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", la mise en place de deux réseaux rigoureusement distincts est requise, afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

## 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

## 4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales (non récupérées) doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselées sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.*

## 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:

- de 15 mètres de l'alignement de la RD768 (réseau structurant de niveau 2)
- de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales, *conformément au règlement de voirie départementale*
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- à l'implantation des constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...) à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage et de n'entraîner aucune gêne ni danger pour la circulation.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- à l'implantation des constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...) à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

### **10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### **10.2 Hauteur maximale**

L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes se feront sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

Les annexes aux constructions existantes non accolées ne doivent pas excéder 3 mètres.

#### **Dispositions particulières applicables au secteur N2**

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 3 mètres.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, notamment en matière d'énergies renouvelables, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf règles d'adaptation au sol et sur les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

## 11.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes d'une surface supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup>:

Les enduits et revêtements de façade doivent être d'une teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local. Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou peint du ton de la couleur naturelle du tuffeau ou d'une teinte foncée et mate (se référer au nuancier du Maine-et-Loire). Le bois vernis ou lazuré est interdit. L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

L'extension peut également se faire par l'utilisation de matériaux nobles identiques à la construction principale (schiste enduit, pierre de taille de tuffeau...).

Pour les abris de jardin et les annexes de moins de 20m<sup>2</sup>:

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant et la construction principale.

## 11.3 Toitures et couvertures

Pour les constructions nouvelles de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes d'une surface supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup>:

Les toitures seront couvertes en ardoise naturelle ou artificielle, de couleur bleu schiste. La pose losangée est interdite.

Toutefois, dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts en tuile, l'usage de la tuile est autorisé.

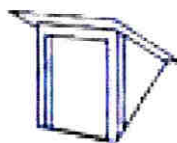
## 11.4 Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le style traditionnel local et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les ouvertures réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Les châssis de toits (velux) sont autorisés à condition d'être encastrés.

Les lucarnes retroussées dites « en chien-assis » sont interdites.



Lucarne « chien assis »

## 11.5 Adaptation au sol

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente :

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre, de pente très douce, 10% maximum, peut-être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation au sol d'une construction au terrain naturel.

## 11.6 Les clôtures

D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par

rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.  
Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas et lauriers sont interdites.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### **13.2 Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent et de même nature.

### **13.3 Espaces boisés et haies à protéger**

Les éléments de paysage (haies et bois) figurant au plan par des tracés particuliers sont protégés en application de l'article L. 123.1 5 III 2° du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La suppression de haies ou de bois devra être clairement justifiée pour en apprécier la nécessité.

Dans tous les cas, la suppression d'une surface boisée ou d'un linéaire de haies protégés devra faire l'objet d'une replantation d'une surface ou d'un linéaire au moins équivalent en compensation.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.