

DEPARTEMENT DE LA SARTHE (72)

# Commune de LA BAZOGE

## Plan Local d'Urbanisme Modification de Droit Commun n°1



**Document n°4 :**  
**Règlement**

**Dossier d'approbation**

Vu pour être annexé à la  
délibération du 18 avril 2024  
Le Maire,  
Michel LALANDE



## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

---

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

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

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

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

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

- les **servitudes d'utilité publique** dont la liste et les plans sont annexés au PLU
- le **plan de prévention du risque naturel inondation Sarthe Amont**, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2007
- les **orientations d'aménagement et de programmation** du PLU qui précisent à l'aide de schémas les principes d'aménagements à respecter dans les zones à urbaniser et certains secteurs stratégiques du bourg. Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au tiers.

---

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

## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

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

**Article 4** : Clôtures

**Article 5** : Permis de démolir

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

**Article 7** : Emplacement réservé

**Article 8** : Archéologie

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

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

**Article 11** : Affouillements et exhaussements de sol

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de La Bazoge.

**ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

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

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

**Ces dispositions sont celles applicables à la date d'approbation du PLU.**

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

Le document graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le document graphique de zonage fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-8° et L.123-2-b du Code de l'Urbanisme,
- les entités archéologiques auxquels s'appliquent les dispositions du Code du patrimoine. Tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.
- la délimitation des secteurs inondables par la rivière Sarthe, en référence au document de portée supérieure : le plan de prévention du risque inondation du bassin Sarthe Amont.
- les itinéraires de randonnée à protéger.
- les portions de voies sur lesquelles les nouveaux accès sont interdits.
- les sites industriels ou de services pollués ou potentiellement pollués.
- les espaces boisés classés où les coupes sont soumises à déclaration préalable et où les défrichements sont interdits.
- les zones humides fonctionnelles.
- le contour des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (document n°3),

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

- **UA** : zone urbaine d'habitat ancien
- **UB** : zone urbaine périphérique
  - **UBnc** : zone urbaine périphérique en assainissement non collectif.
- **UE** : zone urbaine d'équipements
- **UZ** : zone urbaine d'activités économiques

**Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

- **1AUh** : zone à destination principale d'habitat et d'équipements publics. Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.
- **2AUh** : zone à destination principale d'habitat et d'équipements publics. Ouverture ultérieure à l'urbanisation par modification ou révision du présent PLU.
- **1AUza** : zone à destination d'activités économiques artisanales, de bureaux et de services. Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.
- **2AUza** : zone à destination d'activités économiques artisanales, de bureaux et de services. Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.
- **1AUzi** : zone à destination d'activités industrielles. Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.
- **2AUzi** : zone à destination d'activités industrielles. Ouverture ultérieure à l'urbanisation par modification ou révision du présent PLU.
- **1AUc** : zone à destination d'activités commerciales. Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU
- **1AUE** : zone à destination d'équipements publics. Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.

**La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV sont les suivantes :

- **A** : zone agricole
  - **AH** : secteur agricole d'habitat diffus

**Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE V sont les suivantes :

- **NP** : zone naturelle de protection des sites, des milieux naturels et des paysages.
  - **NPi** : secteur naturel soumis au risque inondation en référence au plan de prévention du risque naturel inondation (PPRNI) de la Sarthe Amont.
  - **NPa** : secteur naturel où les constructions légères sont admises sous conditions.
  - **NPc** : secteur naturel à destination d'activités économiques d'extraction de carrières.
- **NL** : secteur naturel de développement du tourisme et des loisirs.
- **Nh** : secteur naturel d'habitat diffus
- **Nd** : secteur naturel de dépôts.

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

**ARTICLE 4 : CLOTURES**

Sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-12-d du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir est institué sur l'intégralité du territoire de La Bazoge pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

**ARTICLE 7 : EMPLACEMENT RESERVÉ**

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

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

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

**ARTICLE 8 : ARCHÉOLOGIE**

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

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

**ARTICLE 9 : PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

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

Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléas faible à forts).

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

**Risque sismique**

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

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

**Zones submersibles**

Il est rappelé qu'une partie du territoire communal est concernée par une zone de risque naturel correspondant aux surfaces submersibles par la rivière « La Sarthe ». Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est opposable au PLU.

Toutes les occupations et utilisations du sol sur les secteurs impactés par le PPRI doivent s'y conformer.

**Éléments de paysage et de patrimoine**

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

**Espace boisé classé**

Il est rappelé que certains boisements ou parcs de la commune sont classés comme espace boisé classé (EBC), au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

**ARTICLE 10 : ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (se reporter au document n°3 du PLU)**

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

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

**ARTICLE 11 : AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tout affouillement ou exhaussement de sol doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## **TITRE 2**

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### Zone urbaine d'habitat ancien

#### Caractère de la zone

---

La zone urbaine de centre bourg est caractérisée par une qualité architecturale du bâti ancien. L'emploi du grès de roussard y est marqué sur de nombreux immeubles et plus remarquablement sur l'édifice cultuel de l'église Notre-Dame (XIIe siècle), centralité historique et organisationnelle.

Cette zone se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti en alignement le long des voies et des espaces publics. Il est intéressant d'observer « l'étirement » du bâti ancien aux abords de la RD 148A, avec un alignement quasi-continu des façades sur rue (section allant de la route de la Sauvagère à la sortie nord de l'agglomération approximativement).

#### Rappel

- La zone est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa moyen** (brgm). Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.  
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction sont précisées à la fin du présent règlement.

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

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

- Les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol 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 ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les parcs d'attractions et les discothèques.
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement de caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour un tout autre usage et constituées par des véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à l'exploitation de carrières.

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

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

- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit partiellement ou totalement.
- L'extension ou la transformation de bâtiment d'activités existants sous réserve que cela n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous réserve :
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux biens,
  - que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **UA3 – 1 : Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et à l'occupation ou à l'utilisation que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La création d'un accès sur un itinéraire de randonnée est limitée à un maximum par unité foncière, d'une largeur d'un mètre maximum. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **UA3 – 2 : Voirie**

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

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****UA4 – 1 : Alimentation en eau potable**

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

**UA4 – 2 : Assainissement**

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

**UA4 – 3: Eaux pluviales**

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

**UA4 – 4: Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques**

- La création, l'extension et le renforcement des réseaux devront être entièrement souterrains pour toute nouvelle opération d'aménagement.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

**UA4 – 5: Défense incendie**

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

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

- Non règlementé.

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

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant (document n°3).

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie existante, à élargir ou à créer.
- Une implantation en retrait de 2 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie peut être autorisée lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant, sous réserve :
  - qu'une continuité bâtie sur rue soit assurée par un mur de clôture maçonnée et/ou par une construction annexe (dépendance, garage, etc.).

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

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - en cas de réfection, transformation ou extension d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
  - pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
  - pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, des dispositions autres peuvent être admises.
  - lorsque la configuration du terrain le justifie (accès étroit, talus, faible visibilité...).
  - pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).
  - à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.
  - pour les constructions d'annexes dissociées (garages, abris de jardin, piscines, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
  - dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et aux emprises publiques. Dans ce cas, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas empiéter sur le domaine public.

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

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant (document n°3).

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

- Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. En cas de retrait celui-ci ne devra pas être inférieur à 3 m.

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

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
  - pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), sur une ou plusieurs limite séparative ou en retrait de 1 m minimum par rapport à cette limite, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages,
  - pour les constructions annexes de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit (abris de jardin, garages,...), soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives,
  - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

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

*Expression de la règle : La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout de toiture comme au faitage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.*

### UA 10.1 - Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
  - dans les combles, si la construction comporte une toiture.
  - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.5 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.
- Les annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

### UA 10.2 - Dispositions particulières

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques liées à la voirie et aux réseaux d'infrastructure,
  - à l'édifice de culte,
  - aux équipements publics,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

### UA11 – 1 : Dispositions générales

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les tôles ondulées sont interdites.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances et être dissimulées pour ne pas être visible depuis la voie publique. Son implantation doit respecter les dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.

- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publiques, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.

#### **UA11 – 2 : Disposition particulières pour la qualité architecturale et/ou environnementale**

- Dans l'ensemble de la zone UA, les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant** (respect exigé des dominantes architecturales, du jeu de silhouettes bâties, de l'harmonie générale de l'ensemble urbain visible depuis le domaine public...). Dans ce cas, les projets peuvent déroger aux règles du présent article.

#### **UA11 – 3 : Aspect extérieur des constructions**

##### **UA11 – 3 – 1 : Façades**

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement et ne devra pas être criarde.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être en harmonie avec l'environnement.

##### **UA11 – 3 – 2 : Ouvertures**

- Les ouvertures en façades visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.

##### **UA11 – 3 – 3 : Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone, pour les appentis et vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm x 23 cm ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. Les tuiles ne doivent pas être de teinte ardoise.
- Les matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires sont tolérés, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, à l'exception des tôles ondulées.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. L'ouverture du châssis devra être plus haute que large.

- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.
- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

#### **UA11 – 4 - 1 : Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant, notamment par leur volumétrie et leurs gabarits. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

#### **UA11 – 4 – 2 : Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. Elles pourront être exécutées en bois.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle et à la tuile plate petit moule de teinte foncée sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

#### **UA11 – 5 : Clôture et portails**

*L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 12 novembre 2007.*

##### **U11 – 5 - 1 : Clôture en limite du domaine public**

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.
- Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur totale en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Elles doivent être constituées :
  - soit d'un mur en pierre jointoyées.
  - soit d'un mur enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région, surmonté ou non d'une grille ou grillage rigide de teinte sombre ou de lisses en bois.
  - soit d'une haie végétale
- Les plaques et poteaux en ciment ainsi que les bâches plastiques sont interdites. Les plaques de soubassement sont autorisées avec un dépassement toléré de 20 cm du sol, mais devront être enduites suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région.

**UA11 – 5 - 2 : Clôture en limites séparatives**

- Les bâches plastiques sont interdites.
- La hauteur maximum des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

**ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- Le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

**UA12 – 1: Normes de stationnement**

Habitat individuel : 1 place par logement

Habitat collectif : 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
2 places par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
1 place visiteur par tranche de 5 logements

Activités et services :

Commerces et bureaux	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****UA13 – 1: Dispositions générales**

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

**UA13 – 2 : Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places.

**UA13– 3 : Espaces collectifs**

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des aires aménagées seront prévues, justifiées et décrites. Elles devront participer à la valorisation globale du projet (traitement paysager, espace commun de rencontres et de jeux, etc.).

**UA13 – 4 : Eléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2°**

- Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtis ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

**SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé.

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

- Non réglementé

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

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Zone urbaine périphérique

#### Caractère de la zone

---

La zone UB est une zone urbaine périphérique, constituée par le côtoiement de plusieurs quartiers d'habitation pavillonnaire, à dominante résidentielle. Le lotissement est l'aménagement urbain le plus usuel. De nombreuses constructions individuelles sont par ailleurs recensées. Elles participent d'un « colmatage » des espaces vides, sur des unités foncières parfois très grandes. Des activités économiques de proximité, compatibles avec le voisinage, sont également recensées. La zone UB se caractérise par un tissu bâti peu dense et une architecture standardisée.

#### Rappel

- La zone est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa moyen** (brgm). Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.  
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction sont précisées à la fin du présent règlement.

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

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

- Les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol 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 ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les parcs d'attractions et les discothèques.
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement de caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour un tout autre usage et constituées par des véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à l'exploitation de carrières.

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

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UB1, toutes les occupations et utilisations sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit partiellement ou totalement.
- L'extension ou la transformation de bâtiment d'activités existants sous réserve que cela n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous réserve :
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux biens,
  - que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **UB3 – 1 : Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et à l'occupation ou à l'utilisation que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La création de nouvel accès hors agglomération sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage est interdite, sauf celle liée à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux en accord avec le service gestionnaire de la voie.
- La création d'un accès sur un itinéraire de randonnée est limitée à un maximum par unité foncière, d'une largeur d'un mètre maximum. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **UB3 – 2 : Voirie**

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.

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

#### **UB4 – 1 : Alimentation en eau potable**

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

#### **UB4 – 2 : Assainissement**

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

En secteur UBnc :

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place aux frais des bénéficiaires, après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

**UB4 – 3: Eaux pluviales**

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

**UB 4 – 4: Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques**

- La création, l'extension et le renforcement des réseaux devront être entièrement souterrains pour toute nouvelle opération d'aménagement.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

**UB 4 – 5: Défense incendie**

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

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

- Non réglementé.

**ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****UB 6.1 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.
- Le long des voies présentant un ordonnancement bâti continu ou dominant non implanté à l'alignement, les constructions doivent respecter cet ordonnancement.

**UB 6.2 - Dispositions particulières**

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - en cas de réfection, transformation ou extension d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
  - pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
  - pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, des dispositions autres peuvent être admises.
  - lorsque la configuration du terrain le justifie (accès étroit, talus, faible visibilité...).
  - pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).
  - à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.
  - pour les constructions d'annexes dissociées (garages, abris de jardin, piscines, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
  - dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et aux emprises publiques. Dans ce cas, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas empiéter sur le domaine public.

**ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****UB 7.1 - Dispositions générales**

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci ne devra pas être inférieur à 3 m.

**UB 7.2 - Dispositions particulières**

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
  - pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), sur une ou plusieurs limite séparative ou en retrait de 1 m minimum par rapport à cette limite, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages,

- pour les constructions annexes de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit (abris de jardin, garages,...), soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives,
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non règlementé.

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

- Non règlementé.

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

*Expression de la règle : La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout de toiture comme au faitage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.*

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

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
  - dans les combles, si la construction comporte une toiture.
  - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.5 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.
- Les annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

##### **UB 10.2 - Dispositions particulières**

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques liées à la voirie et aux réseaux d'infrastructure,
  - aux équipements publics,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

### UB11 – 1 : Dispositions générales

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les tôles ondulées sont interdites.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances et être dissimulées pour ne pas être visible depuis la voie publique. Son implantation doit respecter les dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publiques, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.
- L'emploi de bardage métallique et de tôle bac acier est autorisé.

### UB11 – 2 : Disposition particulières pour la qualité architecturale et/ou environnementale

- Dans l'ensemble de la zone UB, les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant** (respect exigé des dominantes architecturales, du jeu de silhouettes bâties, de l'harmonie générale de l'ensemble urbain visible depuis le domaine public...). Dans ce cas, les projets peuvent déroger aux règles du présent article.

### UB11 – 3 : Aspect extérieur des constructions

#### UB11 – 3 – 1 : Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement et ne devra être ni vive ni criarde.

- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être en harmonie avec l'environnement.
- Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.

#### **UB11 – 3 – 2 : Ouvertures**

- Non règlementé.

#### **UB11 – 3 – 3 : Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone, pour les appentis et vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm x 23 cm ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. Les tuiles ne doivent pas être de teinte ardoise.
- Les matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires sont tolérés, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, à l'exception des tôles ondulées.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. L'ouverture du châssis devra être plus haute que large.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.
- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

#### **UB11 – 4 - 1 : Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant, notamment par leur volumétrie et leurs gabarits. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

#### **UB11 – 4 – 2 : Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. Elles pourront être exécutées en bois.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle et à la tuile plate petit moule de teinte foncée sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

**UB11 – 5 : Clôture et portails**

*L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 12 novembre 2007.*

**U11 – 5 - 1 : Clôture en limite du domaine public**

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.
- Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur totale en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Elles doivent être constituées :
  - soit d'un mur en pierre jointoyées.
  - soit d'un mur enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région, surmonté ou non d'une grille ou grillage rigide de teinte sombre ou de lisses en bois.
  - soit d'une haie végétale.
  - soit d'un grillage de teinte sombre.
- Les plaques et poteaux en ciment ainsi que les bâches plastiques sont interdites. Les plaques de soubassement sont autorisées avec un dépassement toléré de 20 cm du sol, mais devront être enduites suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région.

**UB 11 – 5 - 2 : Clôture en limites séparatives**

- Les bâches plastiques sont interdites.
- La hauteur maximum des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

**ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- Le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

**UB 12 – 1: Normes de stationnement**

Habitat individuel : 2 places par logement

Habitat collectif : 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
2 places par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
1 place visiteur par tranche de 5 logements

Activités et services :

Commerces et bureaux	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****UB13 – 1: Dispositions générales**

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

**UB 13 – 2 : Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places.

**UB 13– 3 : Espaces collectifs**

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des aires aménagées seront prévues, justifiées et décrites. Elles devront participer à la valorisation globale du projet (traitement paysager, espace commun de rencontres et de jeux, etc.).

**UB 13 – 4 : Eléments de paysage végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2°**

- Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- La destruction exceptionnelle et justifiée d'une haie peut être autorisée sous réserve d'une compensation par replantation, à l'aide d'essences locales ou d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens par rapport à la pente, connexion biologique avec d'autres haies, etc.).

**UB 13 – 5 : Eléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2°**

- Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtis ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Non règlementé.

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

- Non règlementé

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

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

#### Zone urbaine d'activités économiques

#### Caractère de la zone

---

La zone UZ est occupée par des activités artisanales, industrielles et commerciales. Elle se caractérise par la présence quasi-exclusive de bâtiments d'activités et leurs espaces de stationnement, de circulation et de stockage.

#### Rappel

- La zone est concernée par la présence d'un **risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles, aléa moyen** (brgm). Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteur argileux à consistance plus importante. Par précaution, une étude géotechnique pourra être menée au frais du pétitionnaire.  
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction sont précisées à la fin du présent règlement.

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

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

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit partiellement ou totalement.
- L'extension ou la transformation de bâtiment d'activités existants sous réserve que cela n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à l'artisanat, aux bureaux, aux services.
- Les entrepôts liés aux activités artisanales, de services ou de bureaux.
- Les commerces, dans une limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...). Le stockage temporaire de matériaux de démolition et autres déchets solides à condition d'être dissimulé à la vue depuis la voie publique.
- Les constructions à usage d'habitation dont la surface ne peut être en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est à dire atelier ou stockage - non compris sanitaires et la partie administrative (bureaux, archives...) et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Dans les cas où l'habitation s'avérerait nécessaire, celle-ci devra être intégrée au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architectural homogène. L'habitation ne pourra être construite avant le local d'activités mais elle pourra l'être en même temps.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.
- Les dépôts de véhicules s'ils sont liés ou nécessaires à l'activité en place (concession, garagiste).

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **UZ3 – 1 : Accès**

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

appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- La création de nouvel accès individuel hors agglomération sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage est interdite, sauf celle liée à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux en accord avec le service gestionnaire de la voie.
- La création d'un accès sur un itinéraire de randonnée est limitée à un maximum par unité foncière, d'une largeur d'un mètre maximum. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **UZ3 – 2 : Voirie**

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.

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

#### **UZ4 – 1 : Alimentation en eau potable**

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

#### **UZ4 – 2 : Assainissement**

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

#### **UZ4 – 3: Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

#### **UZ4 – 4: Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques**

- La création, l'extension et le renforcement des réseaux devront être entièrement souterrains pour toute nouvelle opération d'aménagement.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

#### **UZ4 – 5: Défense incendie**

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

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

- Non réglementé.

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

#### **UZ 6.1 - Dispositions générales**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :
  - 35 mètres pour la route départementale RD 338.
  - 10 mètres pour la route départementale RD 148A.
  - 5 mètres pour les autres voies.

#### **UZ 6.2 - Dispositions particulières**

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - en cas de réfection, transformation ou extension d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
  - pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
  - pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, des dispositions autres peuvent être admises.
  - lorsque la configuration du terrain le justifie (accès étroit, talus, faible visibilité...).

- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.
- dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et aux emprises publiques. Dans ce cas, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas empiéter sur le domaine public.

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

### **UZ 7.1 - Dispositions générales**

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Ce retrait pourra être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

### **UZ 7.2 - Dispositions particulières**

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - Pour l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
  - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non règlementé.

## **ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non règlementé.

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

### **UZ 10.1 - Dispositions générales**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 14,4 mètres.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, etc.), à condition d'être clairement justifiés.

## UZ 10.2 - Dispositions particulières

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques liées à la voirie et aux réseaux d'infrastructure,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
  - Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'impératifs techniques justifiés (ponts roulants, silos,...).

## ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

- La conception des bâtiments doit intégrer les notions de fonctionnement, de bioclimatique et d'esthétique.
- Dans l'ensemble de la zone UZ, les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant** (respect exigé des dominantes architecturales, du jeu de silhouettes bâties, de l'harmonie générale de l'ensemble urbain visible depuis le domaine public...).

## ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour véhicules utilitaire devront être prévues sur la parcelle en fonction des besoins.

## ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### UZ13 – 1: Dispositions générales

- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Les haies plantées en façade sur le domaine public doivent être constituées d'essences mixtes.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).

- Des éléments plantés constitués d'essences autorisés par le présent article devront être aménagés, afin de diminuer l'impact visuel du projet sur l'environnement. Des écrans plantés devront être réalisés autour des terrains supportant des dépôts.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par un accompagnement végétal.

#### **UZ13 – 2 : Aires de stationnement**

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places.

#### **UZ13 – 3 : Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

#### **UZ13 – 4 : Eléments de paysage végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2°**

- Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- La destruction exceptionnelle et justifiée d'une haie peut être autorisée sous réserve d'une compensation par replantation, à l'aide d'essences locales ou d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens par rapport à la pente, connexion biologique avec d'autres haies, etc.).

### **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Non règlementé.

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

- Non règlementé

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

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

#### **Zone urbaine d'équipements**

#### **Caractère de la zone**

---

La zone UE correspond aux principaux secteurs d'équipements publics de la commune : le plateau sportif et la station d'épuration.

#### Rappel :

- l'ensemble de la zone UE est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.  
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

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

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

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article UE 2.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements publics.
- Les constructions à usage d'habitation dont la surface ne peut être en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est à dire atelier ou stockage - non compris sanitaires et la partie administrative (bureaux, archives...) et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Dans les cas où l'habitation s'avèrerait nécessaire, celle-ci devra être intégrée au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architectural homogène. L'habitation ne pourra être construite avant le local d'activités mais elle pourra l'être en même temps.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.
- Le stationnement des caravanes sur les espaces prévus à cet effet.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **UE 3.1 : Accès**

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

**UE 3.2 : Voirie**

- Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies et de protection civile.

**ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****UE 4.1 - Alimentation en eau potable**

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

**UE 4.2 - Assainissement**

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

**UE 4.3 - Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

**UE 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers**

- Les raccordements aux réseaux, le cas échéant, doivent être réalisés en souterrain.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

**UE 4.5 - Défense incendie**

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

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

- Non règlementé.

**ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****UE 6.1 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 10 mètres par rapport à la voie.

**UE 6.2 - Dispositions particulières**

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.

**ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****UE 7.1 - Dispositions générales**

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.
- Ce retrait pourra être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

**UE 7.2 - Dispositions particulières**

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.

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

- Non règlementé.

**ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non règlementé.

## ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### UE 10.1 - Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

### UE 10.2 - Dispositions particulières

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

## ARTICLE UE 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

- La conception des bâtiments doit intégrer les notions de fonctionnement, de bioclimatique et d'esthétique.
- Dans l'ensemble de la zone, les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant** (respect exigé des dominantes architecturales, du jeu de silhouettes bâties, de l'harmonie générale de l'ensemble urbain visible depuis le domaine public...).

## ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

### UE 12.1 - Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour véhicules utilitaire devront être prévues sur la parcelle en fonction des besoins.

## ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par un accompagnement végétal.
- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places.

### **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Non règlementé.

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

- Non règlementé.

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

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

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

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

**Chapitre 3** : dispositions applicables à la zone 1AUZa

**Chapitre 4** : dispositions applicables à la zone 2AUZa

**Chapitre 5** : dispositions applicables à la zone 1AUZi

**Chapitre 6** : dispositions applicables à la zone 2AUZi

**Chapitre 7** : dispositions applicables à la zone 1AUc

**Chapitre 8** : dispositions applicables à la zone 1AUE

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

### Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat – ouverture immédiate à l'urbanisation

#### Caractère de la zone

---

La zone 1AUh correspond aux secteurs de la commune qui peuvent être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées au règlement, sous réserve de l'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### Rappel

- l'ensemble de la zone 1AUh est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléas moyen et fort. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.  
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

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

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

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1AUh2.

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

#### **1AUh 2.1 – Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

- Les autorisations de construire délivrées doivent être compatibles avec les principes définis aux orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.
- Le projet doit être réalisé soit, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Le projet doit prévoir tous les équipements internes nécessaires à l'opération (réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.).

#### **1AUh 2.2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs bâtiments annexes.
- Les abris de jardin à raison d'un maximum par unité foncière. Un nombre supérieur sera admis dans le cas de jardins groupés.
- Les constructions à usage de d'équipements publics, les commerces, les bureaux et les services.
- Les aires de stationnements ainsi que les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1AUh 3.1 : Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et à l'occupation ou à l'utilisation que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La création d'un accès sur un itinéraire de randonnée est limitée à un maximum par unité foncière, d'une largeur d'un mètre maximum. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **1AUh 3.2 : Voirie**

- Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies et de protection civile.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

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

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

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

#### **1AUh 4.2 - Assainissement**

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

#### **1AUh 4.3 - Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

- Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

#### 1AUh 4.3.1 Dispositions générales pour une opération d'aménagement d'ensemble

- La création d'un réseau séparatif pluvial est obligatoire, dans le cadre des aménagements d'ensemble prévus à l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent être ni bâchés, ni clôturés. Ils doivent présenter une valeur ajoutée à l'ensemble de l'opération d'aménagement (création d'accompagnements paysagers,...).

#### **1AUh 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers**

- Les raccordements aux réseaux, le cas échéant, doivent être réalisés en souterrain.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif, couvert ou non, devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

#### **1AUh 4.5 - Défense incendie**

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

#### **ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non règlementé.

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

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant (document n°3).

#### **1AUh 6.1 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

**1AUh 6.2 - Dispositions particulières**

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- pour les constructions d'annexes dissociées (garages, abris de jardin, piscines, etc.).
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.

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

**1AUh 7.1 - Dispositions générales**

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci ne devra pas être inférieur à 3 m.

**1AUh 7.2 - Dispositions particulières**

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
  - pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), sur une ou plusieurs limite séparative ou en retrait de 1 m minimum par rapport à cette limite, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages,
  - pour les constructions annexes de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit (abris de jardin, garages,...), soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives,
  - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

## ARTICLE 1AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

## ARTICLE 1AUh 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

### 1AUh11 – 1 : Dispositions générales

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les tôles ondulées sont interdites.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances et être dissimulées pour ne pas être visible depuis la voie publique. Son implantation doit respecter les dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publiques, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.
- L'emploi de bardage métallique et de tôle bac acier est autorisé.

### 1AUh 11 – 2 : Disposition particulières pour la qualité architecturale et/ou environnementale

- Dans l'ensemble de la zone 1AUh, les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant** (respect exigé des dominantes architecturales, du jeu de silhouettes bâties, de l'harmonie générale de l'ensemble urbain visible depuis le domaine public...). Dans ce cas, les projets peuvent déroger aux règles du présent article.

**1AUh 11 – 3 : Aspect extérieur des constructions principales****1AUh11 – 3 – 1 : Façades**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement et ne devra être ni vive ni criarde.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être en harmonie avec l'environnement.
- Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.

**1AUh11 – 3 – 2 : Ouvertures**

- Non règlementé.

**1AUh11 – 3 – 3 : Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone, pour les appentis et vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm x 23 cm ou en tuiles plates de teinte terre cuite (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. Les tuiles ne doivent pas être de teinte ardoise.
- Les matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires sont tolérés, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, à l'exception des tôles ondulées.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. L'ouverture du châssis devra être plus haute que large.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.
- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

**1AUh11 4 – 1 : Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant, notamment par leur volumétrie et leurs gabarits. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

**1AUh11 4 - 2 : Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. Elles pourront être exécutées en bois.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle et à la tuile plate petit moule de teinte foncée sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

**1AUh11 – 5 : Clôture en limite du domaine public**

*L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération municipale en date du 12 novembre 2007.*

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.

**1AUh11 – 5.1 : Clôture en limites du domaine public**

- Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur totale en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Elles doivent être constituées :
  - soit d'un mur en pierre jointoyées.
  - soit d'un mur enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région, surmonté ou non d'une grille ou grillage rigide de teinte sombre ou de lisses en bois.
  - soit d'une haie végétale,
  - soit d'un grillage de teinte sombre.

**1AUh11 – 5.2 : Clôture en limites séparatives**

- Les bâches plastiques sont interdites.
- Les plaques et poteaux en ciment et les bâches plastiques sont interdites. Les plaques de soubassement sont autorisées avec un dépassement toléré de 20 cm du sol, mais devront être enduites suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région.

**ARTICLE 1AUh 12 – STATIONNEMENT****1AUh 12.1 - Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».
- Pour les établissements recevant du public et les opérations groupées de logements, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

**ARTICLE 1AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****1AUh 13.1 - Dispositions générales**

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, doit être aménagée en espaces verts (à raison de 1 arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

**1AUh 13.2 - Espaces libres et plantation**

- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).

**1AUh 13.3 - Elément de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme**

- Haies : les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments sont autorisés (arasement pour une haie) dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès pour le passage d'une voie ou d'une liaison douce). Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un nouveau linéaire ou une replantation à valeur écologique similaire.

**SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AUh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

**ARTICLE 1AUh 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh**

#### **Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat – ouverture différée à l'urbanisation**

#### **Caractère de la zone**

---

La zone 2AUh correspond aux secteurs de développement à moyen et long terme de l'habitat.

#### Rappel :

- l'ensemble de la zone 2AUh est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

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

### **ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 ne sont pas règlementés.

### **ARTICLE 2AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles du présent article reprendront strictement celles écrites au 1AUh 6.

### **ARTICLE 2AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles du présent article reprendront strictement celles écrites au 1AUh 7.

## **CHAPITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZa**

#### **Zone à urbaniser à vocation économique artisanale – ouverture immédiate à l'urbanisation**

#### **Caractère de la zone**

---

La zone 1AUZa correspond aux secteurs d'extension des zones d'activités existantes. Elle peut être urbanisée immédiatement dans les conditions fixées par le règlement, sous réserve de l'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### Rappel :

- l'ensemble de la zone 1AUZa est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.  
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

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

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

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

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

#### **1AUZa 2.1 – Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

- Les autorisations de construire délivrées doivent être compatibles avec les principes définis aux orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.
- Le projet doit être réalisé soit, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Le projet doit prévoir tous les équipements internes nécessaires à l'opération (réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.).

#### **1AUZa 2.2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité artisanale, aux services et bureaux.
- Les entrepôts liés aux activités artisanales, de services ou de bureaux.
- Les commerces, dans une limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...). Le stockage temporaire de matériaux de démolition et autres déchets solides à condition d'être dissimulé à la vue depuis la voie publique.
- Les constructions à usage d'habitation dont la surface ne peut être en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est à dire atelier ou stockage - non compris sanitaires et la partie administrative (bureaux, archives...) et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Dans les cas où l'habitation s'avèrerait nécessaire, celle-ci devra être intégrée au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architectural homogène. L'habitation ne pourra être construite avant le local d'activités mais elle pourra l'être en même temps.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1AUZa3 – 1 : Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et à l'occupation ou à l'utilisation que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La création de nouvel accès individuel hors agglomération sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage est interdite, sauf celle liée à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux en accord avec le service gestionnaire de la voie.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **1AUZa3 – 2 : Voirie**

- Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies et de protection civile.

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

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

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

#### **1AUZa 4.2 - Assainissement**

- Le raccordement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées. Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.
- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place aux frais des bénéficiaires, après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

#### **1AUZa 4.3 - Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

- Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

#### 1AUZa 4.3.1 Dispositions générales pour une opération d'aménagement d'ensemble

- La création d'un réseau séparatif pluvial est obligatoire, dans le cadre des aménagements d'ensemble prévus à l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent être ni bâchés, ni clôturés. Ils doivent présenter une valeur ajoutée à l'ensemble de l'opération d'aménagement (création d'accompagnements paysagers,...).
- Les aménagements nécessaires au stationnement et à la circulation interne des véhicules, aux zones de manœuvre et à l'approvisionnement, d'une surface supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, doivent être équipés d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### **1AUZa 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers**

- Les raccordements aux réseaux, le cas échéant, doivent être réalisés en souterrain.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

#### **1AUZa 4.5 - Défense incendie**

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

#### **ARTICLE 1AUZa 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

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

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant (document n°3).

#### **1AUZa 6.1 - Dispositions générales**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins :
  - 35 mètres de la route départementale 338
  - 10 mètres des routes départementales.
  - 5 mètres pour les autres voies.

#### **1AUZa 6.2 - Dispositions particulières**

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.

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

##### **1AUZa 7.1 - Dispositions générales**

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.
- Ce retrait pourra être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

##### **1AUZa 7.2 - Dispositions particulières**

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.

#### **ARTICLE 1AUZa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUZa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1AUZa 10.1 - Dispositions générales**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

### 1AUZa 10.2 - Dispositions particulières

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'impératifs techniques justifiés (ponts roulants, silos,...).

### ARTICLE 1AUZa 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

- La conception des bâtiments doit intégrer les notions de fonctionnement, de bioclimatique et d'esthétique.
- Dans l'ensemble de la zone, les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant** (respect exigé des dominantes architecturales, du jeu de silhouettes bâties, de l'harmonie générale de l'ensemble urbain visible depuis le domaine public...).

### ARTICLE 1AUZa 12 – STATIONNEMENT

#### 1AUZa 12.1 - Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour véhicules utilitaire devront être prévues sur la parcelle en fonction des besoins.

### ARTICLE 1AUZa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par un accompagnement végétal.
- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places.

### **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUZa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUZa 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non règlementé

#### **ARTICLE 1AUZa 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUZa**

#### **Zone à urbaniser à vocation économique artisanale – ouverture différée à l'urbanisation**

#### **Caractère de la zone**

---

La zone 2AUZa correspond aux secteurs de développement économique principalement artisanal à moyen ou long terme.

#### Rappel :

- l'ensemble de la zone 2AUZa est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.  
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

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

### **ARTICLE 2AUZa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

#### **2AUZa.1 - Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

- Les autorisations de construire délivrées doivent être compatibles avec les principes définis aux orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.
- Le projet doit être réalisé soit, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Le projet doit prévoir tous les équipements internes nécessaires à l'opération (réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.).

#### **2AUZa.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- La réfection, la réhabilitation, l'extension et la transformation du bâti existant, ainsi que la construction d'annexes dissociées aux habitations principales.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 ne sont pas règlementés.

### **ARTICLE 2AUZa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles du présent article reprendront strictement celles écrites au 1AUZa 6.

### **ARTICLE 2AUZa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles du présent article reprendront strictement celles écrites au 1AUZa 7.

## **CHAPITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZi**

#### **Zone à urbaniser à vocation économique industrielle – ouverture immédiate à l'urbanisation**

#### **Caractère de la zone**

---

La zone 1AUZi correspond à un espace compris entre la RD 338 et l'emprise de la LGV BPL en cours de réalisation.

#### Rappel :

- l'ensemble de la zone 1AUZi est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.  
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

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

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

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

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

#### **1AUZi 2.1 – Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

- Les autorisations de construire délivrées doivent être compatibles avec les principes définis aux orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.
- Le projet doit être réalisé soit, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Le projet doit prévoir tous les équipements internes nécessaires à l'opération (réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.).

#### **1AUZi 2.2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- La réfection, la réhabilitation, l'extension et la transformation du bâti existant, ainsi que la construction d'annexes dissociées aux habitations principales.
- Les constructions et installations liées ou nécessaire aux activités industrielles, artisanales de services et de bureaux.
- Les entrepôts liés aux activités industrielles, artisanales, de services ou de bureaux.
- Les commerces, dans une limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...). Le stockage temporaire de matériaux de démolition et autres déchets solides à condition d'être dissimulé à la vue depuis la voie publique.
- Les constructions à usage d'habitation dont la surface ne peut être en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est à dire atelier ou stockage - non compris sanitaires et la partie administrative (bureaux, archives...) et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Dans les cas où l'habitation s'avèrerait nécessaire, celle-ci devra être intégrée au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architectural homogène. L'habitation ne pourra être construite avant le local d'activités mais elle pourra l'être en même temps.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1AUZi 3 – 1 : Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et à l'occupation ou à l'utilisation que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La création de nouvel accès individuel hors agglomération sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage est interdite, sauf celle liée à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux en accord avec le service gestionnaire de la voie.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **1AUZi3 – 2 : Voirie**

- Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies et de protection civile.

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

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

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

#### **1AUZi 4.2 - Assainissement**

- Le raccordement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées. Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.
- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place aux frais des bénéficiaires, après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

#### **1AUZi 4.3 - Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

- Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

**1AUZi 4.3.1 Dispositions générales pour une opération d'aménagement d'ensemble**

- La création d'un réseau séparatif pluvial est obligatoire, dans le cadre des aménagements d'ensemble prévus à l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent être ni bâchés, ni clôturés. Ils doivent présenter une valeur ajoutée à l'ensemble de l'opération d'aménagement (création d'accompagnements paysagers,...).
- Les aménagements nécessaires au stationnement et à la circulation interne des véhicules, aux zones de manœuvre et à l'approvisionnement, d'une surface supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, doivent être équipés d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

**1AUZi 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers**

- Les raccordements aux réseaux, le cas échéant, doivent être réalisés en souterrain.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

**1AUZi 4.5 - Défense incendie**

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

**ARTICLE 1AUZi 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AUZi 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant (document n°3).

**1AUZi 6.1 - Dispositions générales**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins :
  - 35 mètres de la route départementale 338
  - 10 mètres des routes départementales.
  - 5 mètres pour les autres voies.

**1AUZi 6.2 - Dispositions particulières**

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.

**ARTICLE 1AUZi 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1AUZi 7.1 - Dispositions générales**

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.
- Ce retrait pourra être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

**1AUZi 7.2 - Dispositions particulières**

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.

**ARTICLE 1AUZi 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AUZi 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AUZi 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1AUZi 10.1 - Dispositions générales**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 16 mètres.

## 1AUZi 10.2 - Dispositions particulières

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'impératifs techniques justifiés (ponts roulants, silos,...).

## ARTICLE 1AUZi 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

- La conception des bâtiments doit intégrer les notions de fonctionnement, de bioclimatique et d'esthétique.
- Dans l'ensemble de la zone, les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant** (respect exigé des dominantes architecturales, du jeu de silhouettes bâties, de l'harmonie générale de l'ensemble urbain visible depuis le domaine public...).

## ARTICLE 1AUZi 12 – STATIONNEMENT

### 1AUZi 12.1 - Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour véhicules utilitaire devront être prévues sur la parcelle en fonction des besoins.

## ARTICLE 1AUZi 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par un accompagnement végétal.
- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places.

### **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUZi 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUZi 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non règlementé

#### **ARTICLE 1AUZi 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

## **CHAPITRE 6**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUZi**

#### **Zone à urbaniser à vocation économique industrielle – ouverture différée à l'urbanisation**

#### **Caractère de la zone**

---

La zone 2AUZi correspond aux secteurs de développement économique à moyen ou long terme.

#### Rappel :

- l'ensemble de la zone 2AUZi est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.  
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

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

### **ARTICLE 2AUZi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

#### **2AUZi.1 - Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

- Les autorisations de construire délivrées doivent être compatibles avec les principes définis aux orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.
- Le projet doit être réalisé soit, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Le projet doit prévoir tous les équipements internes nécessaires à l'opération (réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.).

#### **2AUZi.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- La réfection, la réhabilitation, l'extension et la transformation du bâti existant, ainsi que la construction d'annexes dissociées aux habitations principales.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 ne sont pas règlementés.

### **ARTICLE 2AUZi 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles du présent article reprendront strictement celles écrites au 1AUZi 6.

### **ARTICLE 2AUZi 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles du présent article reprendront strictement celles écrites au 1AUZi 7.

## **CHAPITRE 7**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc**

#### **Zone à urbaniser à vocation économique commerciale – ouverture immédiate à l'urbanisation**

#### **Caractère de la zone**

---

La zone 1AUc correspond à un secteur de développement de l'activité commerciale à l'intérieur du bourg.

#### Rappel :

- l'ensemble de la zone 1AUc est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

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

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

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

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

#### **1AUc 2.1 – Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

- Les autorisations de construire délivrées doivent être compatibles avec les principes définis aux orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.
- Le projet doit être réalisé soit, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Le projet doit prévoir tous les équipements internes nécessaires à l'opération (réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.).

#### **1AUc 2.2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations commerciales.
- Les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...). Le stockage temporaire de matériaux de démolition et autres déchets solides à condition d'être dissimulé à la vue depuis la voie publique.
- Les constructions à usage d'habitation dont la surface ne peut être en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est à dire atelier ou stockage - non compris sanitaires et la partie administrative (bureaux, archives...) et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Dans les cas où l'habitation s'avérerait nécessaire, celle-ci devra être intégrée au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architectural homogène. L'habitation ne pourra être construite avant le local d'activités mais elle pourra l'être en même temps.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1AUc 3 – 1 : Accès**

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

#### **1AUc 3 – 2 : Voirie**

- Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies et de protection civile.

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

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

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

#### **1AUc 4.2 - Assainissement**

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

#### **1AUc 4.3 - Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

***1AUc 4.3.1 Dispositions générales pour une opération d'aménagement d'ensemble***

- La création d'un réseau séparatif pluvial est obligatoire, dans le cadre des aménagements d'ensemble prévus à l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent être ni bâchés, ni clôturés. Ils doivent présenter une valeur ajoutée à l'ensemble de l'opération d'aménagement (création d'accompagnements paysagers,...).
- Les aménagements nécessaires au stationnement et à la circulation interne des véhicules, aux zones de manœuvre et à l'approvisionnement, d'une surface supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, doivent être équipés d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

**1AUc 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers**

- Les raccordements aux réseaux, le cas échéant, doivent être réalisés en souterrain.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

**1AUc 4.5 - Défense incendie**

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

**ARTICLE 1AUc 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AUc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant (document n°3).

**1AUc 6.1 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

**1AUci 6.2 - Dispositions particulières**

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.

**ARTICLE 1AUc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1AUc 7.1 - Dispositions générales**

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.
- Ce retrait pourra être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

**1AUc 7.2 - Dispositions particulières**

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.

**ARTICLE 1AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AUc 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AUc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1AUc 10.1 - Dispositions générales**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

**1AUc 10.2 - Dispositions particulières**

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'impératifs techniques justifiés (ponts roulants, silos,...).

## ARTICLE 1AUc 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

- La conception des bâtiments doit intégrer les notions de fonctionnement, de bioclimatique et d'esthétique.
- Dans l'ensemble de la zone, les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant** (respect exigé des dominantes architecturales, du jeu de silhouettes bâties, de l'harmonie générale de l'ensemble urbain visible depuis le domaine public...).

## ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT

### 1AUzi 12.1 - Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour véhicules utilitaire devront être prévues sur la parcelle en fonction des besoins.

## ARTICLE 1AUc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par un accompagnement végétal.
- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places.

### **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUc 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non règlementé

#### **ARTICLE 1AUc 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

## **CHAPITRE 8**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE**

#### **Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics – ouverture immédiate à l'urbanisation**

#### **Caractère de la zone**

---

La zone 1AUE correspond au secteur de développement des équipements publics de la commune.

#### Rappel :

- l'ensemble de la zone 1AUE est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.  
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

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

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

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

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

#### **1AUE 2.1 – Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

- Les autorisations de construire délivrées doivent être compatibles avec les principes définis aux orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.
- Le projet doit être réalisé soit, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Le projet doit prévoir tous les équipements internes nécessaires à l'opération (réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.).

#### **1AUE 2.2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements publics.
- Les constructions à usage d'habitation dont la surface ne peut être en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est à dire atelier ou stockage - non compris sanitaires et la partie administrative (bureaux, archives...) et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Dans les cas où l'habitation s'avèrerait nécessaire, celle-ci devra être intégrée au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architectural homogène. L'habitation ne pourra être construite avant le local d'activités mais elle pourra l'être en même temps.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1AUE 3.1 : Accès**

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

#### **1AUE 3.2 : Voirie**

- Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies et de protection civile.

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

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

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

#### **1AUE 4.2 - Assainissement**

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

#### **1AUE 4.3 - Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

***1AUE 4.3.1 Dispositions générales pour une opération d'aménagement d'ensemble***

- La création d'un réseau séparatif pluvial est obligatoire, dans le cadre des aménagements d'ensemble prévus à l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent être ni bâchés, ni clôturés. Ils doivent présenter une valeur ajoutée à l'ensemble de l'opération d'aménagement (création d'accompagnements paysagers,...).
- Les aménagements nécessaires au stationnement et à la circulation interne des véhicules, aux zones de manœuvre et à l'approvisionnement, d'une surface supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, doivent être équipés d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

**1AUE 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers**

- Les raccordements aux réseaux, le cas échéant, doivent être réalisés en souterrain.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

**1AUE 4.5 - Défense incendie**

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

**ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant (document n°3).

**1AUE 6.1 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 10 mètres par rapport à la voie.

**1AUE 6.2 - Dispositions particulières**

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.

**ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1AUE 7.1 - Dispositions générales**

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.
- Ce retrait pourra être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

**1AUE 7.2 - Dispositions particulières**

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.

**ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1AUE 10.1 - Dispositions générales**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

**1AUE 10.2 - Dispositions particulières**

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

## ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

- La conception des bâtiments doit intégrer les notions de fonctionnement, de bioclimatique et d'esthétique.
- Dans l'ensemble de la zone, les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant** (respect exigé des dominantes architecturales, du jeu de silhouettes bâties, de l'harmonie générale de l'ensemble urbain visible depuis le domaine public...).

## ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT

### 1AUE 12.1 - Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour véhicules utilitaire devront être prévues sur la parcelle en fonction des besoins.

## ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par un accompagnement végétal.
- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places.

### **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

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

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Zone agricole

#### Caractère de la zone

---

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

La zone A comprend 1 secteur :

- Un **secteur AH** délimitant les écarts et hameaux disséminés au sein de l'espace agricole (habitat diffus). Ces entités n'entretiennent plus de lien direct avec l'activité agricole. L'évolution modérée du bâti existant et les annexes dissociées est uniquement admise.

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

Rappel :

- l'ensemble de la zone A est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléas faible à fort. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

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

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

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article A2.

#### **Zones humides**

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

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

- Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :
  - de ne présenter aucun danger pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
  - **et sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation par la rivière « La Sarthe ». Le règlement du PPRI s'impose à celui du Plan Local d'Urbanisme.**

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

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone (retenue collinaire, réserve incendie, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur implantation respecte les réglementations en vigueur.
- Le logement de fonction (construction neuve, réfection, réhabilitation, rénovation, extension) nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve :
  - qu'il soit destiné au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année,...),
  - qu'il soit implanté à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitation. Dans tous les cas, l'implantation la plus favorable à un regroupement du bâti devra être recherchée afin d'éviter un mitage de l'espace et une dispersion de l'urbanisation. Dans ce cadre et, à titre

- dérogatoire, une distance d'implantation supérieure à 100 mètres peut être autorisée si elle répond pleinement aux objectifs recherchés.
  - que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site d'exploitation
  - que l'extension (ou les extensions successives) soit limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante.
- Le nombre de logement de fonction à construire est limité au regard du statut d'exploitation du site d'exploitation, soit :
  - 1 logement nouveau maximum pour un site d'exploitation individuelle.
  - 2 logements nouveaux maximum pour un site d'exploitation sociétaire.
- La rénovation, la réhabilitation et la réfection du logement de fonction.
- La construction d'annexes dissociées liées au logement de fonction existant ou à créer, sous réserve :
  - que l'annexe ne soit pas implantée à plus de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation.
  - que l'emprise au sol de l'annexe à créer ou après extension(s) n'excède pas 30 m<sup>2</sup> (excepté pour les piscines).
  - à raison de deux annexes supplémentaires maximum par unité foncière par rapport aux constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination et les extensions de bâtiments maçonnés existants pour un usage d'activité accessoire à une activité agricole principale (agro-tourisme, hébergement de tourisme, transformation et vente de produits issus de l'exploitation, etc.) sous réserve :
  - qu'il s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti d'intérêt patrimonial (bâtiment en pierre, architecture rurale traditionnelle, etc.).
  - que la surface de plancher de la construction existante faisant l'objet d'un changement de destination soit supérieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.
  - que leur surface d'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment faisant l'objet de l'extension
- Les constructions et installations nouvelles pour les activités accessoires à l'activité agricole principale (agro-tourisme, hébergement de tourisme, transformation et vente de produits issus de l'exploitation, etc.), sous réserve :
  - d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments existants.
  - que leur surface cumulée n'excède pas 30% de la surface de plancher de l'activité agricole principale
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement des caravanes uniquement dans les campings à la ferme, en complément d'une activité agricole principale.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des fermes photovoltaïques sur des terres agricoles de production, sous réserve :
  - d'être conditionné au respect d'un schéma de développement de l'énergie élaboré au niveau départemental ou régional
  - d'être compatible avec la poursuite d'une activité agricole
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial, sauf si le sinistre est lié à une inondation.

### **A 2.3 - Occupations et utilisations du sol admises uniquement en secteur AH**

- Le changement de destination des bâtiments maçonnés existants pour un usage d'habitation ou d'hébergement de tourisme, sous réserve :
  - que le bâtiment transformé présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierres, charpente bois traditionnelle, etc.).
  - que le bâtiment faisant l'objet de la demande d'un changement de destination soit situé à une distance d'au moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
  - que le projet n'induisse pas la création de plus d'un logement supplémentaire par construction transformée, dans le cas d'un changement de destination pour un usage d'habitation.
- La réhabilitation, la réfection et l'extension des constructions principales existantes sous réserve que l'extension (ou les extensions successives) soit limitée :
  - à 50% maximum de l'emprise au sol existante, si l'emprise au sol de la construction existante est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
  - à 30% maximum de l'emprise au sol existante, si l'emprise au sol de la construction existante est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
  - dans les 2 cas, qu'elle ne soit pas incompatible avec l'activité agricole.
- Les annexes dissociées ou non à l'habitation ou à l'activité sous réserve :
  - que l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> (excepté pour les piscines).
  - que l'implantation de la construction de l'annexe soit réalisée dans les 25m de l'habitation à laquelle elle se rattache.
- Les apprentis
- Les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup>, à raison d'un maximum par unité foncière.
- l'extension des constructions à vocation artisanale, dans une limite de +30% de leur emprise au sol, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et à condition que la construction soit située à plus de 100 m de bâtiments d'exploitation agricole en activité.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **A3 – 1 : Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et à l'occupation ou à l'utilisation que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La création d'un accès sur un itinéraire de randonnée est limitée à un maximum par unité foncière, d'une largeur d'un mètre maximum. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **A3 – 2 : Voirie**

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

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

### **A4 – 1 : Alimentation en eau potable**

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

### **A4 – 2 : Assainissement**

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place aux frais des bénéficiaires, après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

### **A4 – 3 : Eaux pluviales**

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

### **A4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques**

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

**A4 – 5 : Défense incendie**

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

**ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Dans l'ensemble de la zone A**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements publics seront implantés soit à l'alignement soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement.

Aucune construction et installation nécessaire à l'activité agricole ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eau figurant aux plans de zonage (aplat bleu).

**Implantation par rapport à l'autoroute A28 et à la route départementale 338**

- Les bâtiments d'exploitation agricole sont autorisés à l'intérieur de la marge de recul, au sens de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension de constructions existantes.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et les réseaux d'intérêt public sont également admises à l'intérieur de la marge de recul.
- La marge de recul est portée à 100 mètres pour l'autoroute A28 et 75 mètres pour la route départementale 338, mesurée de part et d'autre de l'axe desdites voies classées à grande circulation.
- Les bâtiments d'exploitation agricole devront être implantés à une distance de l'axe des voies d'au moins :
  - 50 mètres de l'A28 et de la RD338
  - 10 mètres des routes départementales
  - 5 mètres pour les autres voies

**Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A**

- Une implantation différente peut-être autorisée :
  - En cas d'extension de construction(s) existante(s), à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé. Le projet d'extension ne doit cependant pas tendre à diminuer la marge de recul initial.
  - Lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires.

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

### A 7.1 - Dispositions générales

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

### A 7.2 - Dispositions particulières

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
- pour les abris de jardins qui peuvent être implantés en limite mitoyenne ou en limite avec le domaine public, de préférence en appentis et appuyés contre un mur de clôture ou un autre bâtiment.

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

- L'implantation d'une annexe dissociée de l'habitation doit être réalisée à une distance maximum de 25 m de l'habitation à laquelle elle se rattache.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel entre le point le plus bas et l'égout du toit, au droit de la construction. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions (cf. lexique).*

### A 10.1 – Logement de fonction

- La hauteur du logement de fonction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage (gabarit équivalent à R+1+C maximum).
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
- Les annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

## A 10.2 - Bâtiments agricoles

- La hauteur des autres bâtiments nécessaires à l'activité agricole ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, silos, etc.), à condition d'être clairement justifiée.

## A 10.3 - Dispositions particulières

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE A 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

### A11 – 1 : Disposition générales

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse, etc.) est interdit.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances et être dissimulées pour ne pas être visible depuis la voie publique. Son implantation doit respecter les dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publiques, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- L'emploi de bardage métallique, de tôle bac acier est autorisé.
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.

**A11 – 2 : Disposition particulières pour la qualité architecturale et/ou environnementale**

- Les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant**. Dans ce cas, les projets peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc.

**A11 – 3 : Aspect extérieur des constructions****A11 – 3 – 1 : Façades**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement et ne devra pas être criarde.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être en harmonie avec l'environnement.

**A11 – 3 – 2 : Ouvertures**

- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.

**A11 – 3 – 3 : Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone, pour les appentis et vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm x 23 cm ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. Les tuiles ne doivent pas être de teinte ardoise.
- Les matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires sont tolérés, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, à l'exception des tôles ondulées.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les châssis de toit doivent être encadrés, sans présenter de saillie en toiture. L'ouverture du châssis devra être plus haute que large.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.
- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

**A11 – 3 - 4 : Annexes****A11 – 3 - 4 - 1: Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant, notamment par leur volumétrie et leurs gabarits. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

**A11 – 3–4-2 : Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. Elles pourront être exécutées en bois.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle et à la tuile plate petit moule de teinte foncée sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

**A11 – 4 : Bâtiments agricoles****A11 – 4 - 1 : Façades**

- L'utilisation d'un bardage en bois est encouragée en façade. Les couleurs sombres et de tons mats sont seules autorisées, sous réserve d'une cohérence avec les tonalités du bâti préexistant.
- Les soubassements en parpaing devront être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés, et s'ils sont revêtus d'enduits, celui-ci sera aussi foncé que les tons de façades autorisés.
- Les couleurs criardes sont interdites ainsi que le blanc pur.
- L'enduit en ciment brut est autorisé pour les soubassements.

**A11 – 4 - 2 : Toitures**

- Les toitures devront être de couleur sombre et de ton mat.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.

**A11 – 5 : Clôture**

*L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 12 novembre 2007. Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à cette déclaration.*

- L'édification de clôture est facultative.

**A11 – 5 - 1 : Clôture en limite du domaine public**

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Elles ne devront pas dépasser **1,50 m** de hauteur totale en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.
- Elles doivent être constituées :
  - soit d'un mur en pierre jointoyées.
  - soit d'un mur enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région, surmonté ou non d'une grille ou grillage rigide de teinte sombre ou de lisses en bois.
  - soit d'une haie végétale.
  - soit d'un grillage de teinte sombre.
- Les plaques et poteaux en ciment et les bâches plastiques sont interdites. Les plaques de soubassement sont autorisées avec un dépassement toléré de 20 cm du sol, mais devront être enduites suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région.

**A11 – 5 – 2 : Clôture en limite séparative**

- Les bâches plastiques sont interdites.
- La hauteur maximum des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

**ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****A13 – 1 : Dispositions générales**

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

**A13 – 2 : Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

**A13 – 3 : Eléments de paysage végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2°**

- Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- La destruction exceptionnelle et justifiée d'une haie peut être autorisée sous réserve d'une compensation par replantation, à l'aide d'essences locales ou d'une haie d'intérêt

environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens par rapport à la pente, connexion biologique avec d'autres haies, etc.)

#### **A13 – 4 : Eléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2°**

- Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtis ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Non règlementé.

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

- Non règlementé

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

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

## **TITRE 5**

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

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone N

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Zone naturelle

#### Caractère de la zone

---

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend 7 secteurs :

- Un **secteur NP** délimitant les milieux naturels protégés.
- Un **secteur NPi** délimitant les milieux naturels protégés inondables par la rivière « La Sarthe ».
- Un **secteur NPa** délimitant les secteurs naturels protégés où seules sont autorisées les constructions légères pour la pratique piscicole de loisirs ou les abris pour animaux.
- Un **secteur NPc** délimitant le secteur naturel protégé où les activités de carrières sont admises.
- Un **secteur NH** délimitant les écarts et hameaux disséminés au sein de l'espace naturel (habitat diffus). Ces entités n'entretiennent plus de lien direct avec l'activité agricole. L'évolution modérée du bâti existant et les annexes dissociées est uniquement admise.
- Un secteur **NL** dédié au développement d'activités de loisirs et de tourisme.
- Un secteur **Nd** dédié à des installations de dépôts de matériaux.

Rappel :

- l'ensemble de la zone N est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléas faible à fort. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).
- Dans le secteur NPi, il est fait application du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation Sarthe Amont approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2007

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

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

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N2.

#### **Zones humides**

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

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

- Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
  - **et sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation par la rivière « La Sarthe ». Le règlement du PPRI s'impose à celui du Plan Local d'Urbanisme (aplat gris).**

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

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf consécutif à une inondation dans les zones inondables et les zones concernées par les débordements de nappe phréatique.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

#### **N 2.3 – En plus des occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N, seules sont admises dans le secteur NP**

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation sylvicole et cynégétique, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les installations et ouvrages nécessaires au prélèvement dans les eaux souterraines pour un usage agricole.

**N 2.4 - En plus des occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N et dans la zone NP, seules sont admises dans les secteurs NP et NPa**

- Les abris isolés pour animaux non liés à une exploitation agricole, dans la limite d'un abri maximum autorisé par unité foncière, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions légères de loisirs en bordure des plans d'eau existants.

**N 2.5 - En plus des occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N, sont admises dans le secteur NH**

- Le changement de destination des bâtiments maçonnés existants pour un usage d'habitation ou d'hébergement de tourisme, sous réserve :
  - que le bâtiment transformé présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierres, charpente bois traditionnelle, etc.).
  - que le bâtiment faisant l'objet de la demande d'un changement de destination soit situé à une distance d'au moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
  - que le projet n'induisse pas la création de plus d'un logement supplémentaire par construction transformée, dans le cas d'un changement de destination pour un usage d'habitation.
- La réhabilitation, la réfection et l'extension des constructions principales existantes sous réserve que l'extension (ou les extensions successives) soit limitée :
  - à 50% maximum de l'emprise au sol existante, si l'emprise au sol de la construction existante est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
  - à 30% maximum de l'emprise au sol existante, si l'emprise au sol de la construction existante est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
  - dans les 2 cas, qu'elle ne soit pas incompatible avec l'activité agricole.
- Les annexes dissociées ou non à l'habitation ou à l'activité sous réserve :
  - que l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> (excepté pour les piscines).
  - que l'implantation de la construction de l'annexe soit réalisée dans les 25m de l'habitation à laquelle elle se rattache.
- Les apprentis
- Les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup>, à raison d'un maximum par unité foncière.
- l'extension des constructions à vocation artisanale, dans une limite de +30% de leur emprise au sol, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et à condition que la construction soit située à plus de 100 m de bâtiments d'exploitation agricole en activité.

**N 2.6 - Occupations et utilisations du sol admises uniquement dans le secteur NL**

- Les constructions ou installations ouvertes au public nécessaires à l'observation du milieu naturel ou à la pratique de loisirs ou de tourisme.

**N 2.7 - Occupations et utilisations du sol admises uniquement dans le secteur Nd**

- Les dépôts de matériaux à condition de présenter une intégration paysagère soignée
- Les constructions nécessaires aux activités liées à l'autoroute (centrale d'enrobés, bureaux de type modulaire,...)

**N 2.8 - Occupations et utilisations du sol admises uniquement dans le secteur NPC**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **N3 – 1 : Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et à l'occupation ou à l'utilisation que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La création de nouvel accès individuel hors agglomération sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage est interdite, sauf celle liée à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux en accord avec le service gestionnaire de la voie.
- La création d'un accès sur un itinéraire de randonnée est limitée à un maximum par unité foncière, d'une largeur d'un mètre maximum. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **N3 – 2 : Voirie**

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

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

#### **N4 – 1 : Alimentation en eau potable**

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

#### **N4 – 2 : Assainissement**

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place aux frais des bénéficiaires, après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

#### **N4 – 3 : Eaux pluviales**

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

#### **N4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques**

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

#### **N4 – 5 : Défense incendie**

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

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

- Non réglementé.

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

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :
  - 10 mètres des autres routes départementales
  - 5 mètres pour les autres voies

#### **N 6.2 - Dispositions par rapport à l'A28 et la RD 338**

En zones NH, NPa, Nd et NL :

- L'implantation des constructions est régie par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection, et l'extension de constructions existantes est autorisée.

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et les réseaux d'intérêt public sont également admises à l'intérieur de la marge de recul.
- La marge de recul est portée à 100 mètres pour l'autoroute A28 et 75 mètres pour la route départementale 338, mesurée de part et d'autre de l'axe desdites voies classées à grande circulation.

### **N 6.3 - Dispositions particulières**

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et aux emprises publiques. Dans ce cas, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas empiéter sur le domaine public.

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

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

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

#### En zone Nd

- Toute installation doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.

#### En zone NP et NPa

- L'implantation des abris pour animaux sera effectuée sur une plus plusieurs limite séparative, sans excéder un retrait de 10 m. L'accolement à une haie bocagère sera encouragée pour une meilleure intégration de l'installation dans son environnement.

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

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les abris de jardins qui peuvent être implantés en limite mitoyenne ou en limite avec le domaine public, de préférence en appentis et appuyés contre un mur de clôture ou un autre bâtiment.

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

- L'implantation d'une annexe dissociée de l'habitation doit être réalisée à une distance maximum de 25 m de l'habitation à laquelle elle se rattache.

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

##### En zone NL

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 25% maximum de la superficie de l'unité foncière

##### En zone NPa

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 5% maximum de la superficie de l'unité foncière
- Les abris pour animaux ne pourront excéder une emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup>.

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

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel entre le point le plus bas et l'égout du toit, au droit de la construction. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.*

##### En zones NP et NPa

- La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

##### En zone NPc

- La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'activité d'extraction ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, etc.), à condition d'être clairement justifié.

##### En zone NH

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- Les annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

**En zone NL**

- La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, etc.), à condition d'être clairement justifié.

**Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone N**

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques liées à la voirie et aux réseaux d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage ou de traitement des eaux, abris bus, pylônes, château d'eau, etc.).
  - En cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
  - Aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

**ARTICLE N 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****N11 – 1 : Disposition générales**

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances et être dissimulées pour ne pas être visible depuis la voie publique. Son implantation doit respecter les dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publiques, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- L'emploi de bardage métallique, de tôle bac acier est autorisé.
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.

**N11 – 2 : Disposition particulières pour la qualité architecturale et/ou environnementale**

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc. La démarche environnementale et/ou architecturale devra être justifiée par un homme de l'art.

**N11 – 3 : Aspect extérieur des constructions****N11 – 3 – 1 : Façades**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement et ne devra pas être criarde.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être en harmonie avec l'environnement.

**N11 – 3 – 2 : Ouvertures**

- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.

**N11 – 3 – 3 : Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone, pour les appentis et vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm x 23 cm ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. Les tuiles ne doivent pas être de teinte ardoise.
- Les matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires sont tolérés, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, à l'exception des tôles ondulées.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les châssis de toit doivent être encadrés, sans présenter de saillie en toiture. L'ouverture du châssis devra être plus haute que large.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.
- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

**N11 – 3 - 4 : Autres constructions (annexes, bâtiments d'activités, etc.)****N11 – 3 - 4 - 1 : Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant, notamment par leur volumétrie et leurs gabarits. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

**N11 – 3 – 4 - 2 : Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. Elles pourront être exécutées en bois.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle et à la tuile plate petit moule de teinte foncée sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

**N11 – 4 : Clôture en limite du domaine public**

*L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 12 novembre 2007. Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à cette déclaration.*

**N11 – 4 - 1 : Clôture en limite du domaine public**

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.
- Elles ne devront pas dépasser **1,50 m** de hauteur totale en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Elles doivent être constituées :
  - soit d'un mur en pierre jointoyées.
  - soit d'un mur enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région, surmonté ou non d'une grille ou grillage rigide de teinte sombre ou de lisses en bois.
  - soit d'une haie végétale,
  - soit d'un grillage de teinte sombre.
- Les plaques et poteaux en ciment et les bâches plastiques sont interdites. Les plaques de soubassement sont autorisées avec un dépassement toléré de 20 cm du sol, mais devront être enduites suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région.

**En zones NP et NPa**

- Les abris pour animaux devront être exécutés en bois et ouverts sur au moins un côté.
- L'utilisation de matériaux de récupération est interdite (tôles ondulées rouillées, palettes, etc.).

**En zone Nd**

Le volume des installations doit être intégré par le biais de plantations nouvelles, constituées d'essences issues de la flore locale ou par la préservation d'éléments plantés préexistants, ce, afin de diminuer l'impact visuel du projet sur l'environnement.

**N11 – 5 - 2 : Clôture en limites séparatives**

- Les bâches plastiques sont interdites.
- La hauteur maximum des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

**ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées communes.

**ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****N13 – 1 : Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

**N13 – 2 : Eléments de paysage végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2°**

- Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- La destruction exceptionnelle et justifiée d'une haie peut être autorisée sous réserve d'une compensation par replantation, à l'aide d'essences locales ou d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens par rapport à la pente, connexion biologique avec d'autres haies, etc.)

**N13 – 3 : Eléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2°**

- Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtis ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Non règlementé.

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

- Non règlementé

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

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

## LEXIQUE

### A

#### **Abris de jardin**

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

#### **Accès**

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

#### **Acrotère**

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

#### **Affouillement**

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

#### **Alignement**

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

### B

#### **Bardage**

Éléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

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

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

### C

#### **Caravane**

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

#### **Chemin**

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

#### **Contiguë**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

#### **Continuité bâtie**

Agencement de constructions le long d'une voie ou espace public ou privé, implantées majoritairement sur une même ligne, droite ou courbe.

#### **Corniche**

Saillie couronnant une construction. C'est un élément à la fois de décor et protection de façade. Les corniches supportent les chéneaux ou gouttières et limitent le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs.

### **Construction**

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

### **Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif**

Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, petits équipements publics,...

### **Couronnement**

Ce qui couvre le sommet d'une construction ou d'un mur.

## **D**

### **Défrichage**

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

### **Devanture**

Ouvrage qui revêt une façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur.

## **E**

### **Egout du toit**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

### **Emprise au sol**

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

### **Emprise publique**

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

### **Espaces libres**

Ils correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

### **Espace commun**

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, de jeux, de sport, squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

### **Extension**

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

## Exhaussement

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

## F

### Façade

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

### Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

## G

### Gouttière

Canal le plus souvent en métal placé à l'extrémité basse du versant de toiture destiné à recueillir les eaux de pluie.

## Groupes de constructions

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

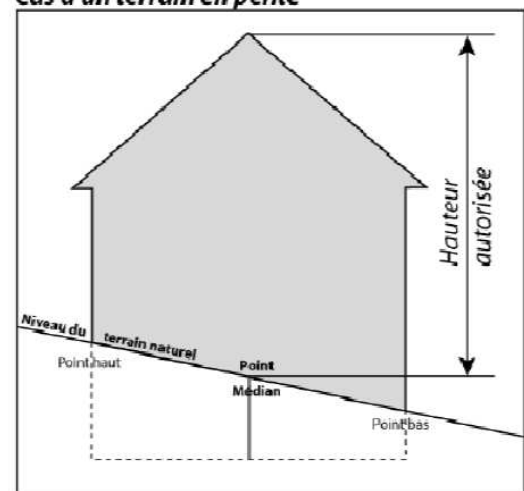
## H

### Hauteur

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

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

**Cas d'un terrain en pente**



## Installation classée pour la protection de l'environnement

Un établissement industriel, artisanal, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils sont concernés par la nomenclature qui les définit

quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, etc. Cette réglementation relève du Code de l'environnement.

### **Installation technique**

Volume construit ou élément tels que locaux techniques divers, souches de cheminée, local de machinerie d'ascenseur, ouvrage d'aération ou de ventilation.

## **L**

### **Limite séparative de propriété**

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

### **Limite séparative latérale**

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

### **Autres limites séparatives**

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

## **M**

### **Marge de retrait**

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

### **Mise en demeure d'acquérir**

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

### **Modénature**

Moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

### **Mur bahut**

Muret bas.

## **O**

### **Opération d'ensemble**

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,...

## **P**

### **Parcelle**

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

### **Parement**

Matériau assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

### **Pastiche**

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

### **Polychromie**

La polychromie architecturale est l'aspect multicolore d'une architecture (palette de couleurs), réalisé autant par l'emploi de matériaux naturels que par celui de couches appliquées au matériau de construction, comme par exemple la peinture

## **T**

### **Terrain naturel**

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

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

### **Toitures**

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'évacuation des eaux de pluie (pente inférieure à 15%).

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

Toiture à la Mansart : toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

## **S**

### **Surface de plancher**

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

## **U**

### **Unité foncière**

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

## **V**

### **Véranda**

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

### **Voie publique**

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

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

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

### **Voie privée**

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

### **Voie en impasse**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

