

# DISPOSITIONS GENERALES

---

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Cérans Foulletourte.

### Enumération des occupations et utilisations du sol réglementées au titre du code de l'urbanisme :

- a) **Sont soumis à déclaration préalable (article R.421-9 à R.421-12, article R.421-17, articles R.421-23 à R.421-25) :**
- Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à 2 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
  - Les habitations légères de loisirs dont la SHON est supérieure à 35 m<sup>2</sup>,
  - Les constructions autres que les éoliennes, dont la hauteur au sol est supérieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de SHOB ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup>,
  - Les ouvrages ou accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 V,
  - Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m,
  - Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
  - Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.
  - Dans les secteurs sauvegardés, sites classés, réserves naturelles (...) : (article R.421-11)
    - les constructions n'ayant pas pour effet de créer une SHOB ou ayant pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, quelle que soit leur hauteur
    - les murs, quelle que soit leur hauteur.
  - L'édification d'une clôture située dans un secteur sauvegardé, une ZPPAUP, (...) un site inscrit ou classé, dans un secteur délimité par le PLU en application de l'art. L.123-1-7°
  - Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,
  - Les changements de destination d'un bâtiment existant (...),
  - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au PLU au titre de l'art. L.123-1-7° comme élément de paysage ou de patrimoine d'intérêt,
  - Les travaux ayant pour effet de créer une SHOB supérieure à 2 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>
  - Les travaux ayant pour effet de transformer plus de 10 m<sup>2</sup> de SHOB en SHON.
  - Les lotissements non soumis à l'obligation de délivrance de permis d'aménager,
  - Les divisions de propriétés foncières en application de l'art. L.111-5-2,
  - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager,
  - L'installation en-dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an,
  - Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir entre 10 et 49 unités,
  - Les affouillements ou exhaussement de sol dont la hauteur / profondeur excède 2m et porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
  - Les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 (espaces boisés classés),
  - L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs,

- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Dans les secteurs sauvegardés, les travaux ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant,
- Dans les secteurs sauvegardés, les sites classés et les réserves naturelles : l'installation de mobilier urbain, d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics, les plantations qui sont effectuées sur ces espaces, (...).

**b) Sont soumis à permis de construire (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires) - articles R.421-1, R.421-14 à R.421-16 :**

- les constructions nouvelles
- les travaux ayant pour effet la création d'une SHOB supérieure à 20 m<sup>2</sup>
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination
- les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur
- Dans les secteurs sauvegardés : les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles (...) lorsqu'ils ont pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants,
- Tous travaux portant sur un immeuble ou partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques

**c) Sont soumis à permis de démolir (R.421-26 à R.421-28) :**

- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le Conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir,
- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située :
  - dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière,
  - dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZPPAUP
  - dans un site inscrit ou classé,
  - identifiée comme devant être protégée par un PLU en application des dispositions de l'article L.123-1-7°.

**Dispenses de permis de démolir (R.421-29) :**

- les démolitions couvertes par le secret défense,
- les démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant ruine,
- les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive,
- les démolitions de bâtiments frappés d'alignement,
- les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

**d) Sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 à R. 421-22) :**

- les lotissements qui ont pour effet sur une période de moins de 10 ans de créer plus de 2 lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs (...),
- les remembrements réalisés par une association foncière libre,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger (...),
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha,

- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins au moins 50 unités,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur ou profondeur excède 2 m et porte sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha,
- Dans les secteurs sauvegardés, les sites classés et les réserves naturelles :
  - Tous les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, terrains de golf, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs,
  - Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur ou profondeur excède 2 m et porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
  - Toute création d'espace public.
- (...)

**e) Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2) :**

- les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup>,
- les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs et dont la SHOB est inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup>,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m,
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2 m, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'art. R.421-12,
- les clôtures en-dehors des cas prévus à l'art. R.421-12,
- le mobilier urbain,
- les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière,
- les murs de soutènement, ainsi que tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires en-dehors d'un secteur sauvegardé
- les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains,
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas 3 mois,
- les constructions couvertes par le secret de défense nationale,
- les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps,
- les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie.

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

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

**a) Dispositions législatives**

Article L.111-3 – « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'art. L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Article L.111-9 - "L'autorité compétente" peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être apposé, dans des conditions définies à l'article L.111-8 dès lors que la mise en étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par "l'autorité compétente" et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

"L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département.

La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés."

"Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée".

Article L332-6 Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes.

- 1) Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis par l'article L.332-9;
- 2) Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L.332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332-9;
- 3) La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15;
- 4) Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L.524-2 à L.524-13 du code du patrimoine.

## **b) Dispositions réglementaires**

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

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

Article R.111-5 -

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

Article R.111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.21 - 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 urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, jointes en annexe du présent dossier).

Nota : Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

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

Le document graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;
- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées en annexe du règlement ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;

Le document graphique de zonage fait apparaître en outre :

- les secteurs de vestiges archéologiques auxquels s'appliquent les dispositions du code du patrimoine ;
- Des éléments de paysage et éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers,
- les secteurs soumis à des nuisances sonores ;
- le tracé indicatif des voies à créer,
- les chemins de randonnée à protéger,
- les sièges d'exploitation agricole en activité,
- les secteurs de cavités souterraines soumis à des risques de mouvement de terrain.

#### **1) La zone urbaine comprend les zones et les secteurs suivants :**

- UA : centre bourg,
- UB : extensions urbaines récentes sous forme de lotissements,
- UC : extensions urbaines récentes diffuses,

La zone UC comprend une sous zone UCnc pour les secteurs en assainissement non collectif (terrains de 1500 m<sup>2</sup> minimum), et une sous zone UCnca (terrains de 2000 m<sup>2</sup> minimum).

- UE : zone d'équipements,
- UZ : zone d'activités économiques.

La zone UZ comprend une sous zone UZp où une étude paysagère annexée au PLU précise les conditions d'aménagement de la zone au regard des critères définis à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

## **2) La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :**

- AU1 : zone à urbaniser immédiatement pour l'habitat,
- AU2 : zone à urbaniser, ouverture ultérieure, pour l'habitat,
- AUZ1 : zone à urbaniser pour des activités économiques, ouverture immédiate à l'urbanisation.

La zone AUZ comprend une sous zone AUZc où les installations de type résidences sénior ou cabinet médical sont admises.

La zone AUZ comprend une sous zone AUZp où une étude paysagère annexée au PLU précise les conditions d'aménagement de la zone au regard des critères définis à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

- AUZ2 : zone à urbaniser pour des activités économiques, ouverture ultérieure à l'urbanisation.

## **3) La zone agricole comprend :**

- A : zone agricole

## **4) La zone naturelle comprend les zones suivantes :**

- N : zone naturelle,

La zone N comprend plusieurs sous zones :

- NP : zone naturelle de protection forte,
- NH : zone naturelle d'habitat diffus,
  - NHc : zone où la construction de nouvelles habitations est autorisée,
- NL : zone naturelle de loisirs : où les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs sont admises sous conditions
- Ngv : zone réservée pour le terrain d'accueil des Gens du Voyage

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des titres II à V du présent règlement peuvent être autorisées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dérogations sont strictement interdites (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

**ETABLISSEMENTS CLASSES**

- Dispositions du code de l'environnement.
- NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

**STATIONNEMENT DES CARAVANES**

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**PERMIS D'AMENAGER**

- Articles R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**DECLARATIONS PREALABLES PORTANT SUR UN PROJET D'AMENAGEMENT**

- Articles R441-9 et R.441-10 du Code de l'Urbanisme.

**ESPACES BOISES**

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :  
L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.  
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au titre d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

*"a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."*

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

**PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

- Le code du patrimoine.

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

**DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 du Code de l'Urbanisme.

## ZONE UA

### ZONE URBAINE DE CENTRE BOURG

---

Elle correspond aux secteurs de centre bourg de Foulletourte et de Cérans. Elle comprend également l'ancien hameau de la Hardonnière aujourd'hui rattaché au bourg, et tout le linéaire de la RD323 en traversée de l'agglomération.

Le bâti est ancien et implanté de manière continue à l'alignement des voies.

Le règlement définit des prescriptions de nature à préserver le caractère des bourgs anciens de Cérans et de Foulletourte : le mode d'implantation des constructions et leurs caractéristiques architecturales.

Le règlement accepte tous types d'installations (habitat, activités, équipements) qui sont compatibles avec la proximité d'habitations.

La zone comprend également :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des éléments de paysage et éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RD 323) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- Des secteurs de risques de mouvements de terrain.
- Des chemins de randonnée à protéger.

A l'intérieur de la zone UA, l'obtention préalable d'un permis de démolir est obligatoire pour toute destruction de bâtiment.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

La zone est concernée par la présence possible d'un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines. Le plan de zonage ne recense pas de manière exhaustive l'ensemble des zones de risque.

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravaning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- 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.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, 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,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre bourg.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- Les travaux intervenant sur les secteurs de vestiges archéologiques indiqués sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- Quiconque désire démolir en tout ou partie tout bâtiment dans la zone, à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

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

#### UA 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle-ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### UA 3 - 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.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

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

#### UA 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

#### UA 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction 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 subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

#### UA 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

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

Sans objet.

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.

Toutefois, l'implantation en retrait de la voie est autorisée dans l'un des cas suivants :

- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que: portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
- pour les opérations groupées (groupe d'habitations,...) lorsque le parti urbanistique le justifie (continuité du bâti existant, harmonie des volumes,...),
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,...) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

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

##### UA 7 - 1

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, ou de la limite sur la voie, toute construction doit s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

##### UA 7 - 2

Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- pour les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction.
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- pour les bâtiments annexes dissociés de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit et d'emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

### Habitations

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 étages sur rez-de-chaussée plus un comble, soit 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Autres constructions

La hauteur des autres constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux édifices du culte.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes est interdit.

La réfection, l'aménagement et l'extension des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et répertoriés sur les plans de zonage doivent s'envisager dans le respect du caractère originel de cet élément de patrimoine.

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

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, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

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.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UA 11-1 à UA 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

## **UA 11-1 : Habitations et annexes accolées**

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **Ouvertures**

Les ouvertures en façades visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges, excepté pour les portes de garage. Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

Les coffres de volets roulant seront non visibles depuis le domaine public, ou seront masqués par des lambrequins.

- **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.

Toutefois, 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 et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m2 minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

Les toitures tuile plate et ardoise des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

## **UA 11-2 : Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m2 d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m2 d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

## **UA 11-3 : Clôtures**

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public, sauf en ce qui concerne les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles sont constituées soit :

- D'un mur en pierre jointoyées,
- d'un mur en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage ou d'éléments de ferronnerie de teinte sombre,
- ou d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage de teinte sombre.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures éviteront de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### UA 12 - 1 : Dispositions générales

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

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

### UA 12 - 2 : Normes de stationnement

- Logements : 1 place de stationnement par logement.
- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Salles recevant du public : 1 place par 5 places d'accueil
- Etablissements d'enseignement :
  - Premier degré : 1 place par classe
  - Deuxième degré : 2 places par classe
- Etablissements d'activité :
  - Bureaux : 1 place pour 10 m<sup>2</sup>
  - Surfaces de vente : 1 place pour 25 m<sup>2</sup>
  - Ateliers : 1 place pour 20 m<sup>2</sup>

Ces dispositions sont complémentaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

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 aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.  
A partir de 2000 m<sup>2</sup> de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE UB**

### **ZONE URBAINE D'EXTENSIONS RECENTES SOUS FORME DE LOTISSEMENTS**

---

Elle correspond aux secteurs d'extensions du bourg réalisées sous forme d'opérations de lotissement. Le bâti y est moins dense et l'implantation des constructions s'est faite en retrait des voies et souvent en retrait par rapport aux limites séparatives.

Le règlement définit des prescriptions de nature à permettre une densification progressive de ces secteurs tout en leur conservant une densité moins forte que celle des centres bourg de Cérans et Foulletourte.

Le règlement accepte tous types d'installations (habitat, activités, équipements) qui sont compatibles avec la proximité d'habitations.

La zone comprend également :

- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RD 323) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- Des secteurs de risques de mouvements de terrain.
- Des emplacements réservés pour des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

La zone est concernée par la présence possible d'un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines. Le plan de zonage ne recense pas de manière exhaustive l'ensemble des zones de risque.

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés et leur extension.
- 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.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, 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,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le bourg.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

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

#### UB 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### UB 3 - 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.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

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

### UB 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

### UB 4 - 2 : Assainissement

#### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction 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 subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

### UB 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

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

Sans objet.

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

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions principales devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction principale doit être implantée soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation, soit en retrait de 7 m maximum par rapport à cet alignement.

Si la construction est entre deux voies ou à l'angle de deux voies, elle peut être implantée à plus de 7 mètres de l'alignement sur la voie non principale.

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- pour les opérations groupées (groupe d'habitations,...) lorsque le parti architectural le justifie (continuité du bâti existant, harmonie des volumes,...),
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,...) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour les annexes aux habitations inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être implantées à 7 mètres minimum de l'alignement de la voie.

- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

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

### UB 7 - 1

~~Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives aboutissant à la voie.~~

~~En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.~~

### UB 7 - 2

~~Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite sur la voie toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.~~

Une implantation autre peut être autorisée :

- pour les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction.
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- pour les bâtiments annexes dissociés de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit et d'emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

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

Sans objet.

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

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

### Habitations

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 étages sur rez-de-chaussée plus un comble, soit 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Autres constructions

La hauteur des autres constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes 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.

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, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

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.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UB 11-1 à UB 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

### **UB 11-1 : Habitations et annexes accolées**

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **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.

Toutefois, 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 et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m2 minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

### **UB 11-2 : Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m2 d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m2 d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

### **UB 11-3 : Clôtures**

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public, sauf en ce qui concerne les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles sont constituées :

- soit d'un muret en pierres jointoyées, surmonté ou non d'une grille ou grillage de teinte sombre ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'un muret en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage ou d'éléments de ferronnerie de teinte sombre, ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures éviteront de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

### **UB 12 - 1 : Dispositions générales**

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

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

### **UB 12 - 2 : Normes de stationnement**

- Logements : 2 places de stationnement par logement.
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Salles recevant du public : 1 place par 5 places d'accueil
- Etablissements d'enseignement :
  - Premier degré : 1 place par classe
  - Deuxième degré : 2 places par classe
- Etablissements d'activité :
  - Bureaux : 1 place pour 10 m<sup>2</sup>
  - Surfaces de vente : 1 place pour 25 m<sup>2</sup>
  - Ateliers : 1 place pour 20 m<sup>2</sup>

Ces dispositions sont complémentaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

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 aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.  
A partir de 2000 m<sup>2</sup> de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

Pour les opérations d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, un espace libre commun représentant 10% minimum de l'unité foncière devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels éparpillés.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ZONE UC

### ZONE URBAINE D'EXTENSIONS RECENTES DIFFUSES

---

Elle comprend les secteurs d'extensions du bourg qui se sont opérées récemment par découpages fonciers successifs le long des voies ou par petites opérations de lotissement juxtaposées les unes aux autres.

Ces secteurs présentent une densité bâtie assez faible avec des retraits parfois importants du bâti par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Le règlement définit des prescriptions de nature à conserver le caractère aéré de ces secteurs résidentiels.

Le règlement accepte tous types d'installations (habitat, activités, équipements) qui sont compatibles avec la proximité d'habitations.

Une sous zone indicée « nc » (non collectif) correspond aux secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif et dans lequel les nouvelles constructions doivent mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif. La superficie du terrain devra être d'au moins 1500 m<sup>2</sup> pour s'assurer de la possibilité de mise en place d'un système autonome respectant la réglementation en vigueur.

Une sous zone indicée « nca » correspond à des secteurs boisés en assainissement autonome, desservis par d'anciens chemins forestiers, où il est souhaitable de limiter les possibilités de densification. La superficie du terrain devra être d'au moins 2000 m<sup>2</sup> pour y autoriser de nouvelles constructions.

La zone comprend également :

- Des éléments de paysage et éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RD 323) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- Des emplacements réservés pour des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts,
- Des chemins de randonnée à protéger,

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés et leur extension.
- 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.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, 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,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le bourg.
- Que pour les constructions sur les terrains boisés supérieurs à 2000 m<sup>2</sup>, le défrichement soit limité à 20% de la surface totale du terrain et que les constructions s'intègrent bien dans le site et ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- La destruction d'éléments de paysage identifiés sur les plans de zonage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. L'autorisation délivrée pourra être assortie de mesures compensatoires, telles que précisées à l'article UC 13.
- Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment repéré comme élément de patrimoine bâti à protéger sur les plans de zonage, à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

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

#### UC 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### UC 3 - 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.

- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.
- La création d'un accès lié à une construction ou la modification d'usage d'un accès existant sont interdites, hors secteurs d'agglomération aménagés, sur les RD 323 et RD31. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernés la création d'accès strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou à une activité liée à la route, et les constructions qualifiées d'intérêt général après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

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

### UC 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

### UC 4 - 2 : Assainissement

#### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction 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 subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

#### En zone UCnc :

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,...).

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

### UC 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

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

Dans la zone UCnc uniquement, pour être constructible, toute unité foncière doit présenter une superficie minimum de 1500 m<sup>2</sup>.

Dans la zone UCnc uniquement, pour être constructible, toute unité foncière doit présenter une superficie minimum de 2000 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

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

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation qui desservent la parcelle.

Les constructions principales devront être implantées dans une bande de 30 mètres maximum comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes existantes à la date d'approbation du PLU.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- pour les opérations groupées (groupe d'habitations,...) lorsque le parti urbanistique le justifie (continuité du bâti existant, harmonie des volumes,...),
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,...) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour les annexes aux habitations inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à condition d'être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie.
- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

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

### UC 7 - 1

Sur une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives aboutissant à la voie.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

### UC 7 - 2

Au delà d'une profondeur de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite sur la voie toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- pour les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction.
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- pour les bâtiments annexes dissociés de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit et d'emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Habitations

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Autres constructions

La hauteur des autres constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes est interdit.

La réfection, l'aménagement et l'extension des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et répertoriés sur les plans de zonage doivent s'envisager dans le respect du caractère originel de cet élément de patrimoine.

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

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, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

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.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UC 11-1 à UC 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

### **UC 11-1 : Habitations et annexes accolées**

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement. L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **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.

Toutefois, 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 et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m2 minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

### **UC 11-2 : Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m2 d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m2 d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

### **UC 11-3 : Clôtures**

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public, sauf en ce qui concerne les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Un mur bahut de 3 mètres de large maximum et ou des piliers pourront être acceptés pour recevoir les coffrets techniques, les boites aux lettres et supporter le portail.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures éviteront de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

### UC 12 - 1 : Dispositions générales

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

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

### UC 12 - 2 : Normes de stationnement

- Logements : 2 places de stationnement par logement.

- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Salles recevant du public : 1 place par 5 places d'accueil
- Etablissements d'enseignement :
  - Premier degré : 1 place par classe
  - Deuxième degré : 2 places par classe
- Etablissements d'activité :
  - Bureaux : 1 place pour 10 m<sup>2</sup>
  - Surfaces de vente : 1 place pour 25 m<sup>2</sup>
  - Ateliers : 1 place pour 20 m<sup>2</sup>

Ces dispositions sont complémentaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Sur les terrains boisés supérieurs à 2000 m<sup>2</sup>, le défrichement est limité à 20% de la surface totale du terrain.

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 aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

A partir de 2000 m<sup>2</sup> de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

Pour les opérations d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, un espace libre commun représentant 10% minimum de l'unité foncière devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels éparpillés.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien de berges,...)

- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE UE**

### **ZONE D'EQUIPEMENTS**

---

Elle comprend le plateau sportif, le collège, l'école, la cantine, la salle des jeunes, la salle polyvalente, le gymnase, la piscine.

Elle comprend également quelques terrains au nord du Montaleaume (Champ de l'Aire) réservé pour des équipements.

La zone à vocation à recevoir des équipements publics. Seul ce type d'installation est autorisé par le règlement.

La zone comprend également :

- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RD 323) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [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 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :
  - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des équipements.
  - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'équipement. Exceptionnellement, une implantation autre peut être admise, si l'équipement est de nature à apporter des nuisances (bruit, vibrations,...).

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

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

#### UE 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### UE 3 - 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.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

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

#### UE 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

#### UE 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction 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 subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

#### UE 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

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

Sans objet.

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

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,..) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

Une implantation autre pourra être admise :

- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,..) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les bâtiments annexes dissociés de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit et d'emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes 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.

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, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

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.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UE 11-1 à UE 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

### **UE 11-1 : Habitations et annexes accolées**

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **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.

Toutefois, 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 et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m2 minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

### **UE 11-2 : Autres constructions (Bâtiments techniques, ateliers, annexes dissociées,...)**

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m2 d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m2 d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

### **UE 11-3 : Clôtures**

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public, sauf en ce qui concerne les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles sont constituées :

- soit d'un muret en pierres jointoyées, surmonté ou non d'une grille ou grillage de teinte sombre ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'un muret en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage ou d'éléments de ferronnerie de teinte sombre, ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures éviteront de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

### UE 12 - 1 : Dispositions générales

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

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

### UE 12 - 2 : Normes de stationnement

- Logements : 2 places de stationnement par logement.
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :  
Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.
- Salles recevant du public : 1 place par 5 places d'accueil
- Etablissements d'enseignement :
  - Premier degré : 1 place par classe
  - Deuxième degré : 2 places par classe

Ces dispositions sont complémentaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

A partir de 2000 m<sup>2</sup> de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE UZ**

### **ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

---

Elle correspond à la zone d'activité de la Montagne.

Le développement des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités y sont autorisés.

La zone UZ comprend une sous zone UZp (La Montagne) où une étude paysagère annexée au PLU a été réalisée de manière à répondre aux critères définis à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

La zone comprend :

- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RD 323) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,
- Des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 323 hors agglomération, excepté pour les cas visés à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

## **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 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont admis :

- Les constructions à usage d'activité à l'exception des industries qui génèrent des nuisances graves pour le voisinage ou sont source de pollution importante ;
- L'extension et la transformation des constructions existantes, aux fins d'activités autorisées dans la zone ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes dissociées, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :
  - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements.
  - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments à usage d'activité
  - que leur surface soit limitée à 120 m<sup>2</sup> de SHON et que leur emprise au sol ne soit pas supérieure à la surface au sol de la construction à usage d'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

En outre, dans la zone UZp :

- Le découpage des terrains se fera à la demande mais il devra s'inspirer de la trame envisagée pour le découpage en lots telle que présentée dans l'étude paysagère annexée au PLU.
- La surface des terrains pourra être déterminée en fonction des besoins sous réserve qu'il soit mis à leur charge le coût des raccordements supplémentaires aux réseaux éventuellement nécessaires.
- Les terrains doivent avoir une façade sur la voie publique d'au moins 25 mètres.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

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

UZ 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle-ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- La création d'un accès lié à une construction ou la modification d'usage d'un accès existant sont interdites, hors secteurs d'agglomération aménagés, sur les RD 323 et RD31. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernés la création d'accès strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou à une activité liée à la route, et les constructions qualifiées d'intérêt général après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

En outre, en zone UZp :

- Toute unité foncière de moins de 5000 m<sup>2</sup> ne doit pas avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toute parcelle d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup> ne pourra toutefois être desservie par plus de deux accès.

UZ 3 - 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.

- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.
- Les constructions prenant accès sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage sont interdites, sauf celles liées 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.

#### En outre, en zone UZp :

- Les voies internes seront conformes au projet d'aménagement présenté dans l'étude paysagère annexée au PLU.
- Une chaussée de 6 mètres, bordée d'accotements végétalisés, permettra de conserver un caractère de chemin rural aux voiries tout en assurant une bonne desserte.

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

### UZ 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

### UZ 4 - 2 : Assainissement

#### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,...).

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 subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurés conformément à la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

### UZ 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

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

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 75 m vis-à-vis de l'axe de la RD 323 classée à grande circulation, excepté pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les réseaux d'intérêt public ;
  - l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- 15 m pour les autres routes départementales
- 10 m pour les autres voies

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

Néanmoins, dans la zone UZp :

- Toute construction à usage d'activités doit être implantée à une distance au moins égale à 30 mètres de l'axe de la RD 323, au Nord Est, et 35 mètres au Sud Ouest, comme indiqué sur l'étude paysagère annexée au PLU.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 7 mètres de l'alignement du domaine public.

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

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 et jamais inférieur à 5 mètres.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- Pour les extensions des constructions à usage unique d'habitation existantes dans la zone, sans aggraver la situation existante,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux,
- Lorsque les mesures sont appropriées pour éviter la propagation d'incendies (mur coupe feu,...).

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

Sans objet.

## **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

### Bâtiments d'activité

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux sauf en cas de contrainte technique justifiée (pont roulant, silos,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Habitations

Les nouvelles habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activité.

### Annexes à l'habitation dissociées et autres constructions

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes 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.

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, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

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.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UZ 11-1 à UZ 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

### **UZ 11-1 : Habitations existantes et annexes accolées**

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.  
L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.  
L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **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.  
Toutefois, 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 et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m2 minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

Les toitures tuile plate et ardoise des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

### **UZ 11-2 : Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m2 d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m2 d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

#### **En outre, zone UZp :**

La couleur générale des bardages métalliques devra être la couleur des pierres d'appareillage régionales et les nuances de gris.

Ainsi, les façades des bâtiments devront être traités avec soin et harmonie :

- un bardage gris,
- auvents, élément architectural en encadrement des fenêtres de couleurs vives.

### **UZ 11-3 : Clôtures**

Les clôtures maçonnées sont limitées à 50 cm de hauteur. On leur préférera un grillage sombre éventuellement doublé d'une haie.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres, sauf contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

## **ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT**

### **UZ 12 - 1 : Dispositions générales**

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

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

#### UZ 12 - 2 : Normes de stationnement

- Logements : 2 places de stationnement par logement.

- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Salles recevant du public : 1 place par 5 places d'accueil
- Etablissements d'enseignement :
  - Premier degré : 1 place par classe
  - Deuxième degré : 2 places par classe
- Etablissements d'activité :
  - Bureaux : 1 place pour 10 m<sup>2</sup>
  - Surfaces de vente : 1 place pour 25 m<sup>2</sup>
  - Ateliers : 1 place pour 20 m<sup>2</sup>
  - Entrepôts : 1 place pour 100 m<sup>2</sup>

Ces dispositions sont complémentaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

#### **ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Des plantations seront réalisées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage et masquer notamment un bardage métallique.

Pour 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 aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

A partir de 2000 m<sup>2</sup> de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

En outre, en zone UZp :

Les aménagements paysagers seront élaborés dans le respect des recommandations paysagères programmées dans l'étude paysagère annexée au PLU.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ZONE AU1**  
**ZONE D'URBANISATION FUTURE POUR L'HABITAT**  
**OUVERTURE IMMEDIATE**

---

Elle comprend les secteurs à urbaniser en vue d'y réaliser des habitations.

La zone devra être aménagée par des opérations d'aménagement d'ensemble pour garantir un aménagement cohérent de la zone avec les voies et réseaux existants.

Tout aménagement dans la zone devra respecter les schémas illustrés dans le document « Orientations d'aménagement » du PLU, et notamment le tracé schématique des voies à réaliser.

La zone comprend :

- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RD 323) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

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

**ARTICLE AU1 - 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 AU1 - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, et sous réserve :

- que soient prises en charges les infrastructures de réseaux et de voiries internes nécessaires au programme proposé,
- que la capacité des infrastructures publiques soit suffisante,
- que le projet d'aménagement prenne en compte l'environnement initial du site et qu'il soit étudié sur la totalité du périmètre de la zone délimitée au plan de zonage,
- que la collecte et le traitement des eaux usées issues du secteur aménagé puissent être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et que l'urbanisation soit accompagnée de la programmation des travaux et actions éventuellement nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.

sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition de faire partie ~~d'une opération d'ensemble de 5 logements au moins~~ **d'une opération présentant une surface de planchers totale d'au moins 500 m<sup>2</sup> ou d'une opération qui intéresse le reste de la zone si la surface de ce reste ne permet pas de réaliser une opération de 500 m<sup>2</sup> de surface de planchers**
- les équipements publics et les commerces, activités artisanales et services de proximité, à condition d'être intégrés dans une opération d'aménagement d'ensemble respectant les schémas exposés dans le document « Orientations d'aménagement » du PLU, et à condition qu'ils n'induisent pas la création de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations ;
- Les extensions et transformations des bâtiments existants aux fins d'occupations autorisées dans la zone, sous réserve de ne pas compromettre les schémas d'aménagement exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU.
- la construction d'annexes dissociées des habitations existantes dans la zone, sous réserve de ne pas compromettre les schémas d'aménagement exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

### **ARTICLE AU1-3 - ACCES ET VOIRIE**

#### AU1- 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### AU1- 3 - 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.
- ~~Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.~~
- Les voies en impasse desservant plus de 4 lots doivent dans leur partie terminale çetre aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour

### **ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### AU1 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

#### AU1 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction 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 subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

#### AU1 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

### **ARTICLE AU1 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 35 m pour la RD 323, classée à grande circulation, en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions,
- 15 m pour les autres routes départementales.

Pour les autres voies :

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions principales devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction principale doit être implantée soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation, soit en retrait de 7 m maximum par rapport à cet alignement.

Si la construction est entre deux voies ou à l'angle de deux voies, elle peut être implantée à plus de 7 mètres de l'alignement sur la voie non principale.

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- pour les opérations groupées (groupe d'habitations,...) lorsque le parti architectural le justifie (continuité du bâti existant, harmonie des volumes,...),
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,...) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour les annexes aux habitations inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être implantées à 7 mètres minimum de l'alignement de la voie.
- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

**Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines. (Article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme)**

### **ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### AU1 7 - 1

~~Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives aboutissant à la voie.~~

~~En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égoût du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.~~

AU1 7-2

~~Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite sur la voie toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.~~

Une implantation autre peut être autorisée :

- pour les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction.
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- pour les bâtiments annexes dissociés de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit et d'emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Habitations

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 étages sur rez-de-chaussée plus un comble, soit 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Autres constructions

La hauteur des autres constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes 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.

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, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

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.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles AU1 11-1 à AU1 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

### **AU1 11-1 : Habitations et annexes accolées**

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **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.

Toutefois, 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 et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m<sup>2</sup> minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

**Le traitement en toiture horizontale ou faiblement inclinée (<10°) ou arrondie peut être autorisé s'il est en harmonie avec l'environnement bâti.**

### **AU1 11-2 : Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

~~Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.~~

Les annexes inférieures à 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibre) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

**Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les annexes de moins de 35 m<sup>2</sup> pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides.....à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant ....)**

### **AU1 11-3 : Clôtures**

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public, sauf en ce qui concerne les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles sont constituées :

- soit d'un muret en pierres jointoyées, surmonté ou non d'une grille ou grillage de teinte sombre ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'un muret en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage ou d'éléments de ferronnerie de teinte sombre, ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue **et le long des espaces publics**.

Les clôtures éviteront de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

## **ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT**

### AU1 12 - 1 : Dispositions générales

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

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

### AU1 12 - 2 : Normes de stationnement

- Logements : 2 places de stationnement par logement.
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre

- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Salles recevant du public : 1 place par 5 places d'accueil
- Etablissements d'enseignement :
  - Premier degré : 1 place par classe
  - Deuxième degré : 2 places par classe
- Etablissements d'activité :
  - Bureaux : 1 place pour 10 m<sup>2</sup>
  - Surfaces de vente : 1 place pour 25 m<sup>2</sup>
  - Ateliers : 1 place pour 20 m<sup>2</sup>

Ces dispositions sont complémentaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

### ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

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 aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. A partir de 2000 m<sup>2</sup> de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

~~Pour les opérations d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, un espace libre commun représentant 10% minimum de l'unité foncière devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels éparpillés.~~

**Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 habitations et plus, il doit être réalisé des espaces communs non revêtus (chemins piétonniers bordés ou non de haies, aires de jeux, jardin public ...) ayant une superficie d'au moins 30m<sup>2</sup> par logement.**

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien des berges,...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU1 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementales : serre, véranda, murs et toitures végétalisées ...

#### **ARTICLE AU1 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

La desserte de toutes les construction par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

## **REFERENCES REGLEMENTAIRES**

### **ETABLISSEMENTS CLASSES**

- Dispositions du code de l'environnement.
- NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

### **STATIONNEMENT DES CARAVANES**

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **PERMIS D'AMENAGER**

- Articles R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **DECLARATIONS PREALABLES PORTANT SUR UN PROJET D'AMENAGEMENT**

- Articles R441-9 et R.441-10 du Code de l'Urbanisme.

### **ESPACES BOISES**

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :  
L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.  
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au titre d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

*"a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."*

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

### **PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

- Le code du patrimoine.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

### **DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 du Code de l'Urbanisme.

**ZONE AU2**

**ZONE D'URBANISATION FUTURE POUR L'HABITAT**

**OUVERTURE ULTERIEURE**

---

Elle correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation future.

**La zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification du PLU.**

La zone pourra être débloquée progressivement, par parties, pour l'urbanisation, suivant :

- l'évolution des capacités des équipements de la commune
- la capacité d'intégration des nouveaux arrivants dans la population
- l'évolution des besoins en terme de renouvellement démographique

L'ouverture progressive des zones AU2 à l'urbanisation doit permettre un contrôle par la commune de son rythme de développement au regard de la capacité de ses équipements et infrastructures.

La zone sera aménagée suivant des opérations d'ensemble d'au moins 5 logements permettant la prise en charge d'équipements collectifs et garantissant une organisation urbaine cohérente.

Tout aménagement dans la zone devra respecter les schémas illustrés dans le document « Orientations d'aménagement » du PLU, et notamment le tracé des voies à réaliser.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

La zone comprend également :

- Des chemins de randonnée à protéger,

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

### **ARTICLE AU2 - 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 AU2 - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**L'autorisation de nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes est subordonnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- Les extensions et transformations des bâtiments existants aux fins d'occupations autorisées dans la zone, sous réserve de ne pas compromettre les schémas d'aménagement exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU.
- la construction d'annexes dissociées des habitations existantes dans la zone, sous réserve de ne pas compromettre les schémas d'aménagement exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.

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

### **ARTICLE AU2- 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **AU2- 3 - 1 : Accès**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### AU2- 3 - 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.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### AU2 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

#### AU2 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction 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 subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

#### AU2 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

### **ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 35 m pour la RD 323, classée à grande circulation, en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions,
- 15 m pour les autres routes départementales.

Pour les autres voies :

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions principales devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction principale doit être implantée soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation, soit en retrait de 7 m maximum par rapport à cet alignement.

Si la construction est entre deux voies ou à l'angle de deux voies, elle peut être implantée à plus de 7 mètres de l'alignement sur la voie non principale.

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- pour les opérations groupées (groupe d'habitations,...) lorsque le parti architectural le justifie (continuité du bâti existant, harmonie des volumes,...),
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,...) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour les annexes aux habitations inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être implantées à 7 mètres minimum de l'alignement de la voie.
- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

## **ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### AU2 7 - 1

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives aboutissant à la voie.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

### AU2 7 - 2

Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite sur la voie toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.

Une implantation autre peut être autorisée :

- pour les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction.
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- pour les bâtiments annexes dissociés de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit et d'emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Habitations

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 étages sur rez-de-chaussée plus un comble, soit 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Autres constructions

La hauteur des autres constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes 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.

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, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

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.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles AU2 11-1 à AU2 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

### **AU2 11-1 : Habitations et annexes accolées**

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **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.

Toutefois, 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 et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m<sup>2</sup> minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

### **AU2 11-2 : Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

### **AU2 11-3 : Clôtures**

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public, sauf en ce qui concerne les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles sont constituées :

- soit d'un muret en pierres jointoyées, surmonté ou non d'une grille ou grillage de teinte sombre ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'un muret en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage ou d'éléments de ferronnerie de teinte sombre, ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures éviteront de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

#### **ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien des berges,...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ETABLISSEMENTS CLASSES**

1. Dispositions du code de l'environnement.
2. NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

**STATIONNEMENT DES CARAVANES**

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**PERMIS D'AMENAGER**

- Articles R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**DECLARATIONS PREALABLES PORTANT SUR UN PROJET D'AMENAGEMENT**

- Articles R441-9 et R.441-10 du Code de l'Urbanisme.

**ESPACES BOISES**

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :  
L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.  
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au titre d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

*"a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."*

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

**PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

- Le code du patrimoine.

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

**DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 du Code de l'Urbanisme.

## ZONE AUZ1

### ZONE D'URBANISATION FUTURE POUR DES ACTIVITES ECONOMIQUES OUVERTURE IMMEDIATE

---

Elle correspond à la zone située en sortie d'agglomération direction Le Mans et au secteur situé derrière le supermarché.

Sa vocation est d'accueillir des activités économiques.

La zone devra être aménagée suivant un schéma d'aménagement d'ensemble permettant la prise en charge des infrastructures communes.

Elle comprend :

- Un sous secteur AUZ1p, où une étude annexée au PLU a été réalisée de manière à répondre aux critères définis à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Un sous secteur AUZ1c, où ~~les installations de service de type résidence sénior ou cabinet médical~~ **les équipements publics et les activités économiques non nuisantes** sont autorisés.

La zone comprend :

- Des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 323 hors agglomération, excepté pour les cas visés à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RD 323) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- Des chemins de randonnée à protéger.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

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

### ARTICLE AUZ1 - 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 AUZ1 - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, et sous réserve :

- que soit garantie la prise en charge des infrastructures de réseaux et de voiries internes nécessaires au programme proposé,
- que la capacité des infrastructures publiques soit suffisante,
- que le projet d'aménagement prenne en compte l'environnement initial du site et qu'il soit étudié sur la totalité du périmètre de la zone délimitée au plan de zonage,
- que la collecte et le traitement des eaux usées issues du secteur aménagé puissent être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et que l'urbanisation soit accompagnée de la programmation des travaux et actions éventuellement nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.

sont autorisés :

- Les constructions à usage **d'équipement public**, d'activité, **de services**, de commerce à l'exception des industries qui génèrent des nuisances graves pour le voisinage ou sont source de pollution importante ;
- ~~• Dans la zone AUZ1c uniquement, les activités de service de type résidence seniors ou cabinet médical ;~~
- L'extension et la transformation des constructions existantes, aux fins d'activités autorisées dans la zone ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes dissociées, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :
  - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements.
- qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments à usage d'activité et que leur surface au sol ne soit pas supérieure à la surface au sol de la construction à usage d'activité. Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

### ARTICLE AUZ1 3 - ACCES ET VOIRIE

#### AUZ1 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle-ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- La création d'un accès lié à une construction ou la modification d'usage d'un accès existant sont interdites, hors secteurs d'agglomération aménagés, sur les RD 323 et RD31. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernés la création d'accès strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou à une activité liée à la route, et les constructions qualifiées d'intérêt général après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

#### En outre, en zone AUZ1p :

Un accès sécurisé à la zone devra être aménagé à partir de la RD 323. Il devra s'agir d'un aménagement d'entrée dans la zone uniquement.

#### AUZ1 3 - 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.
- ~~• Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.~~
- **Les voies en impasse desservant plus de 4 lots doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.**
- Les constructions prenant accès sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage sont interdites, sauf celles liées 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.

### ARTICLE AUZ1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### AUZ1 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

## AUZ1 4 - 2 : Assainissement

### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,...).

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 subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurés conformément à la réglementation en vigueur.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE AUZ1 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE AUZ1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 75 m vis-à-vis de l'axe de la RD 323 classée à grande circulation, excepté pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les réseaux d'intérêt public ;
  - l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- 15 m pour les autres routes départementales
- 10 m pour les autres voies

Toutefois une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

Néanmoins, dans la zone AUZ1p :

Les constructions principales devront toutes être implantées sur un même alignement à 10 m de la bordure de la RD 323.

## **ARTICLE AUZ1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 et jamais inférieur à 5 mètres~~ **à 3 mètres**.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- Pour les extensions des constructions à usage unique d'habitation existantes dans la zone, sans aggraver la situation existante,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux,
- Lorsque les mesures sont appropriées pour éviter la propagation d'incendies (mur coupe feu,...).

## **ARTICLE AUZ1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE AUZ1 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE AUZ1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Bâtiments d'activité

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux sauf en cas de contrainte technique justifiée (pont roulant, silos,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Néanmoins, dans la zone AUZ1p :

La hauteur à l'égout du toit des parties de constructions implantées le long de la RD 323 devra être de 5 mètres.

### Habitations

Les nouvelles habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activité.

### Annexes à l'habitation dissociées et autres constructions

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **ARTICLE AUZ1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes 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.

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, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

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.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles AUZ1 11-1 à AUZ1 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

### **AUZ1 11-1 : Façades et toitures**

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

### **AUZ1 11-2 : Clôtures**

Les clôtures maçonnées sont limitées à 50 cm de hauteur. On leur préférera un grillage sombre éventuellement doublé d'une haie.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres, sauf contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

## **ARTICLE AUZ1 12 - STATIONNEMENT**

### **AUZ1 12 - 1 : Dispositions générales**

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

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

### **AUZ1 12 - 2 : Normes de stationnement**

- Logements : 2 places de stationnement par logement.

- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Salles recevant du public : 1 place par 5 places d'accueil
- Etablissements d'enseignement :
  - Premier degré : 1 place par classe
  - Deuxième degré : 2 places par classe
- Etablissements d'activité :
  - Bureaux : 1 place pour 10 m<sup>2</sup>
  - Surfaces de vente : 1 place pour 25 m<sup>2</sup>
  - Ateliers : 1 place pour 20 m<sup>2</sup>
  - Entrepôts : 1 place pour 100 m<sup>2</sup>

Ces dispositions sont complémentaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE AUZ1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Des plantations seront réalisées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage et masquer notamment un bardage métallique.

Pour 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 aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.  
A partir de 2000 m<sup>2</sup> de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

En outre, en zone AUZ1p :

Comme indiqués dans l'étude d'aménagement de la zone de la Boule d'Or annexée au PLU :

- des arbres d'alignement devront être plantés le long de la RD 323
- des écrans plantés devront être réalisés aux endroits indiqués. Ils ne devront en aucun cas être composés de haies de thuyas, de cupressus ou de laurier palme.

Sur la limite nord-est de la zone, ils devront être composés d'arbres de haute tige d'essences diverses à fort développement (frênes, aulnes, saules, charmes, châtaigniers,...) de manière à masquer les bâtiments et zones de stationnement depuis l'arrivée nord dans le bourg par la RD 323.

En cas d'aménagement de bassin de rétention des eaux pluviales, celui-ci devra être paysagé. Il présentera des pentes faibles et ne devra pas être grillagé.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUZ1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUZ1 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementales : serre, véranda, murs et toitures végétalisées ...

#### **ARTICLE AUZ1 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

La desserte de toutes les construction par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.



**ETABLISSEMENTS CLASSES**

1. Dispositions du code de l'environnement.
2. NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

**STATIONNEMENT DES CARAVANES**

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**PERMIS D'AMENAGER**

- Articles R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**DECLARATIONS PREALABLES PORTANT SUR UN PROJET D'AMENAGEMENT**

- Articles R441-9 et R.441-10 du Code de l'Urbanisme.

**ESPACES BOISES**

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :  
L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au titre d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

*"a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."*

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

**PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

- Le code du patrimoine.

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

**DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 du Code de l'Urbanisme.

**ZONE AUZ2**

**ZONE D'URBANISATION FUTURE POUR DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

**OUVERTURE ULTERIEURE**

---

Elle correspond à l'extension de la zone de la Montagne.

Sa vocation est d'accueillir des activités économiques.

La zone devra être aménagée suivant un schéma d'aménagement d'ensemble permettant la prise en charge des infrastructures communes.

**La zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par modification du PLU.**

La zone comprend :

- Des chemins de randonnée à protéger.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

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

### **ARTICLE AUZ2 - 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 AUZ2 - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

**L'autorisation de nouvelles constructions est subordonnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.**

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.

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

### **ARTICLE AUZ2 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **AUZ2 3 - 1 : Accès**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle-ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- La création d'un accès lié à une construction ou la modification d'usage d'un accès existant sont interdites, hors secteurs d'agglomération aménagés, sur les RD 323 et RD31. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernés la création d'accès strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou à une activité liée à la route, et les constructions qualifiées d'intérêt général après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

#### **AUZ2 3 - 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.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.
- Les constructions prenant accès sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage sont interdites, sauf celles liées 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.

### **ARTICLE AUZ2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **AUZ2 4 - 1 : Alimentation en eau potable**

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

#### **AUZ2 4 - 2 : Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,...).

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 subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurés conformément à la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE AUZ2 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AUZ2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 75 m vis-à-vis de l'axe de la RD 323 classée à grande circulation, excepté pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les réseaux d'intérêt public ;
  - l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- 15 m pour les autres routes départementales
- 10 m pour les autres voies

Toutefois une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

### **ARTICLE AUZ2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 et jamais inférieur à 5 mètres.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- Pour les extensions des constructions à usage unique d'habitation existantes dans la zone, sans aggraver la situation existante,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux,
- Lorsque les mesures sont appropriées pour éviter la propagation d'incendies (mur coupe feu,...).

## **ARTICLE AUZ2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE AUZ2 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE AUZ2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Bâtiments d'activité

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux sauf en cas de contrainte technique justifiée (pont roulant, silos,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Habitations

Les nouvelles habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activité.

### Annexes à l'habitation dissociées et autres constructions

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **ARTICLE AUZ2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes 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.

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, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

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.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles AUZ2 11-1 à AUZ2 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

### **AUZ2 11-1 : Façades et toitures**

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.  
L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.  
L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

### **AUZ2 11-2 : Clôtures**

Les clôtures maçonnées sont limitées à 50 cm de hauteur. On leur préférera un grillage sombre éventuellement doublé d'une haie.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres, sauf contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

## **ARTICLE AUZ2 12 - STATIONNEMENT**

### **AUZ2 12 - 1 : Dispositions générales**

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

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

### **AUZ2 12 - 2 : Normes de stationnement**

- Logements : 2 places de stationnement par logement.
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Salles recevant du public : 1 place par 5 places d'accueil
- Etablissements d'enseignement :
  - Premier degré : 1 place par classe
  - Deuxième degré : 2 places par classe
  - Etablissements d'activité :
    - Bureaux : 1 place pour 10 m<sup>2</sup>
    - Surfaces de vente : 1 place pour 25 m<sup>2</sup>
    - Ateliers : 1 place pour 20 m<sup>2</sup>
    - Entrepôts : 1 place pour 100 m<sup>2</sup>

Ces dispositions sont complémentaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

### **ARTICLE AUZ2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Des plantations seront réalisées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage et masquer notamment un bardage métallique.

Pour 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 aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.  
A partir de 2000 m<sup>2</sup> de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUZ2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **REFERENCES REGLEMENTAIRES**

### **ETABLISSEMENTS CLASSES**

1. Dispositions du code de l'environnement.
2. NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

### **STATIONNEMENT DES CARAVANES**

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **PERMIS D'AMENAGER**

- Articles R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **DECLARATIONS PREALABLES PORTANT SUR UN PROJET D'AMENAGEMENT**

- Articles R441-9 et R.441-10 du Code de l'Urbanisme.

### **ESPACES BOISES**

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :  
L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.  
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au titre d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

*"a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."*

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

### **PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

- Le code du patrimoine.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

### **DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ZONE A**

### **ZONE AGRICOLE**

---

Elle correspond à la zone agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique.

La zone comprend :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 323 hors agglomération, excepté pour les cas visés à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RD 323) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- Des éléments de paysage et éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Des chemins de randonnée à protéger.
- Des secteurs de risques de mouvements de terrain.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

La zone est concernée par la présence possible d'un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines. Le plan de zonage ne recense pas de manière exhaustive l'ensemble des zones de risque.

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

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dont les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur implantation respecte les réglementations sanitaires en vigueur (règlement sanitaire départemental, réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement)
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux, constructions et installations autorisés dans la zone, et aux fouilles archéologiques ;
- Les constructions nouvelles, extensions et changements d'affectation à usage d'habitation liés et nécessaires aux exploitations agricoles à condition :
  - qu'ils soient réalisés à moins de 100 mètres du siège d'activité, hormis en cas d'impossibilités techniques ou de contraintes sanitaires justifiées,
  - que la SHON après extension ne dépasse pas :
    - 150 m<sup>2</sup> si S est inférieure à 100 m<sup>2</sup>
    - 1,5 S si S est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.S étant la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
- les annexes (garage, abris de jardin,...) liées aux habitations qui sont liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'elles soient réalisées à moins de 30 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rapportent, à raison de deux constructions maximum par unité foncière.
- Les changements de destination et les extensions de bâtiments maçonnés existants pour un usage d'hébergement et de loisirs complémentaires à une exploitation agricole existante (gîte rural, chambre d'hôtes,...), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère (bâtiment en pierre, architecture rurale traditionnelle,...).
- Les constructions et installations nouvelles qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (sanitaires, garages à vélos, local de vente,...), sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.
- L'aménagement des 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 de production d'énergie renouvelable.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- Les travaux intervenant sur les secteurs de vestiges archéologiques indiqués sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- La destruction d'éléments de paysage identifiés sur les plans de zonage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. L'autorisation délivrée pourra être assortie de mesures compensatoires, telles que précisées à l'article A 13.

- Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment repéré comme élément de patrimoine bâti à protéger sur les plans de zonage, à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

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

#### A 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- La création d'un accès lié à une construction ou la modification d'usage d'un accès existant sont interdites, hors secteurs d'agglomération aménagés, sur les RD 323 et RD31. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernés la création d'accès strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou à une activité liée à la route, et les constructions qualifiées d'intérêt général après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

#### A 3 - 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.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.
- Les constructions prenant accès sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage sont interdites, sauf celles liées 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.

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

#### A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

## A 4 - 2 : Assainissement

### a) Eaux usées

Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

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

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 75 m vis-à-vis de l'axe de la RD 323 classée à grande circulation, excepté pour :
  - Les bâtiments d'exploitation agricole ;
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les réseaux d'intérêt public ;
  - l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- 15 m pour les autres routes départementales
- 10 m pour les autres voies

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

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

Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

Une implantation autre pourra être admise :

- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,..) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les bâtiments annexes dissociés de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit et d'emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

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

Sans objet.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

### Habitations

Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole doivent être sans étage. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

### Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Autres constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux sauf en cas de contrainte technique justifiée (silos,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- Aux équipements publics.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes est interdit.

La réfection, l'aménagement et l'extension des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et répertoriés sur les plans de zonage doivent s'envisager dans le respect du caractère originel de cet élément de patrimoine.

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

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, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

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.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles A 11-1 à A 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

### **A 11-1 : Habitations et annexes accolées**

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **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.

Toutefois, 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 et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m<sup>2</sup> minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

Les toitures tuile plate et ardoise des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

### **A 11-2 : Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m2 d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m2 d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

### **A 11-3 : Clôtures**

Les clôtures maçonnées sont interdites. On leur préférera un grillage sombre éventuellement doublé d'une haie.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

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

Des plantations seront réalisées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien de berges,...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **ETABLISSEMENTS CLASSES**

- Dispositions du code de l'environnement.
- NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

### **STATIONNEMENT DES CARAVANES**

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **PERMIS D'AMENAGER**

- Articles R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **DECLARATIONS PREALABLES PORTANT SUR UN PROJET D'AMENAGEMENT**

- Articles R441-9 et R.441-10 du Code de l'Urbanisme.

### **ESPACES BOISES**

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :  
L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.  
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au titre d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

*"a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."*

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

### **PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

- Le code du patrimoine.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

### **DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 du Code de l'Urbanisme.

## ZONE N

### ZONE NATURELLE

---

La zone N est une zone naturelle où une protection des sites et des paysages est établie.

La zone N comprend les sous secteurs suivants :

- NP, inconstructible, où une protection forte des sites et paysages est établie : abords des cours d'eau du Fessard, du Montaleaume, les périmètres de protection des points de captage d'eau potable de la Croix des Champs et Château Gaillard (périmètre de la zone centrale)
- NH, inconstructible, comprenant les habitations diffuses en campagne

La sous zone NH comprend :

- o Une sous zone NHc, où la construction de nouvelles habitations est autorisée sous conditions
- NL, où les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs sont admises sous conditions
- Ngv : correspondant au terrain d'accueil des Gens du Voyage

Dans la zone NHc, une surface minimum des terrains est maintenue à 4000 m<sup>2</sup> pour éviter une densification excessive de ces secteurs résidentiels en campagne et conserver leur caractère aéré.

La zone comprend également :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 323 hors agglomération, excepté pour les cas visés à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RD 323) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- Des espaces boisés classés à conserver et à protéger au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, où les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable et où les défrichements sont interdits,
- Des éléments de paysage et éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Des chemins de randonnée à protéger.
- Des secteurs de risques de mouvements de terrain.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

La zone est concernée par la présence possible d'un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines. Le plan de zonage ne recense pas de manière exhaustive l'ensemble des zones de risque.

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

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

Sont interdits :

- 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.

Il est rappelé que les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone :

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux, constructions et installations autorisés dans la zone, et aux fouilles archéologiques ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable.

Dans les zones NH, NHc et NL uniquement :

- L'extension, la réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et de leurs annexes accolées à condition :
  - ⇒ que la SHON après extension ne dépasse pas :
    - 150 m<sup>2</sup> si S est inférieure à 100 m<sup>2</sup>
    - 1,5 S si S est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
  - S étant la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
  - ⇒ que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers éventuels,
  - ⇒ qu'elles n'induisent pas la création de plus d'un logement supplémentaire
  - ⇒ que la construction d'origine présente une qualité architecturale ou patrimoniale et que les travaux concourent à sa valorisation (bâtiment en pierre, architecture rurale traditionnelle,...).
  - ⇒ que, dans le cas d'une transformation en habitation, le bâtiment changeant de destination n'apporte pas de contraintes supplémentaires aux bâtiments agricoles soumis à des contraintes sanitaires d'éloignement par rapport aux habitations.
- les annexes dissociées liées à l'habitation principale (garage, abris de jardin,...), à condition qu'elles soient réalisées à moins de 30 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rapportent, et à plus de 100 m de tout bâtiment agricole en activité, à raison de deux constructions maximum par unité foncière.
- Les abris pour animaux dans une limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à raison d'une construction par unité foncière d'au moins 1 ha, et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage.

Dans la zone NHc uniquement :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve de leur intégration dans l'environnement, à raison d'une habitation par unité foncière d'au moins 4000 m<sup>2</sup>. Pour les constructions sur les terrains boisés, le défrichement sera limité à 20% de la surface totale du terrain.

#### Dans la zone NL uniquement :

- les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs liées aux activités présentes sur le site à la date d'approbation du PLU (bloc sanitaire, vestiaire, salle de restauration...) et les aires de stationnement qui s'y rapportent.

#### Dans la zone Ngv uniquement :

- Les aménagements et constructions nécessaires aux terrains d'accueil des Gens du voyage.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- Les travaux intervenant sur les secteurs de vestiges archéologiques indiqués sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- La destruction d'éléments de paysage identifiés sur les plans de zonage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. L'autorisation délivrée pourra être assortie de mesures compensatoires, telles que précisées à l'article N 13.
- Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment repéré comme élément de patrimoine bâti à protéger sur les plans de zonage, à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont autorisés sous réserve de dépôt d'une déclaration préalable. Les défrichements sont interdits.

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

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

#### N 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création d'un accès lié à une construction ou la modification d'usage d'un accès existant sont interdites, hors secteurs d'agglomération aménagés, sur les RD 323 et RD31. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernés la création d'accès strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou à une activité liée à la route, et les constructions qualifiées d'intérêt général après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

#### N 3 - 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.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.
- La création d'un accès lié à une construction ou la modification d'usage d'un accès existant sont interdites, hors secteurs d'agglomération aménagés, sur les RD 323 et RD31. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernés la création d'accès strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou à une activité liée à la route, et les constructions qualifiées d'intérêt général après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

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

#### N 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

#### N 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

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

Dans la zone NHc uniquement, pour être constructible, toute unité foncière doit présenter une superficie minimum de 4000 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 75 m vis-à-vis de l'axe de la RD 323 classée à grande circulation, excepté pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les réseaux d'intérêt public ;
  - l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- 15 m pour les autres routes départementales
- 10 m pour les autres voies

Dans la zone NHc :

Les constructions principales devront être implantées dans une bande de 30 mètres maximum comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes existantes à la date d'approbation du PLU.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- pour les opérations groupées (groupe d'habitations,...) lorsque le parti urbanistique le justifie (continuité du bâti existant, harmonie des volumes,...),
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,...) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour les annexes aux habitations inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à condition d'être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie.
- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

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

Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

Une implantation autre pourra être admise :

- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,..) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les bâtiments annexes dissociés de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit et d'emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

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

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

### Habitations

Elles doivent être sans étage. Un comble aménageable est autorisé. La hauteur à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

### Annexes à l'habitation dissociées et autres constructions

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, installations liées aux carrières,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- Aux équipements publics.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes est interdit.

La réfection, l'aménagement et l'extension des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et répertoriés sur les plans de zonage doivent s'envisager dans le respect du caractère originel de cet élément de patrimoine.

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

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, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

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.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles N 11-1 à N 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

## **N 11-1 : Habitations et annexes accolées**

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **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.

Toutefois, 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 et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m2 minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

Les toitures tuile plate et ardoise des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

## **N 11-2 : Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m2 d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m2 d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

## **N 11-3 : Clôtures**

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public, sauf en ce qui concerne les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Un mur bahut de 3 mètres de large maximum et ou des piliers pourront être acceptés pour recevoir les coffrets techniques, les boîtes aux lettres et supporter le portail.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures éviteront de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations seront réalisées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage et masquer notamment un bardage métallique.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien des berges,...)

- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

En zone NHc :

Sur les terrains boisés, le défrichement est limité à 20% de la surface totale du terrain.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ETABLISSEMENTS CLASSES**

- Dispositions du code de l'environnement.
- NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

**STATIONNEMENT DES CARAVANES**

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**PERMIS D'AMENAGER**

- Articles R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**DECLARATIONS PREALABLES PORTANT SUR UN PROJET D'AMENAGEMENT**

- Articles R441-9 et R.441-10 du Code de l'Urbanisme.

**ESPACES BOISES**

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :  
L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.  
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au titre d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

*"a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."*

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

**PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

- Le code du patrimoine.

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

**DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 du Code de l'Urbanisme.

**Cette zone n'a pas de libellé dans le document  
graphique papier opposable.**