

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE CHANGE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

**Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU n°1**

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 15/01/2026

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

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

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

Pour utiliser ce règlement, effectuez les opérations suivantes :

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

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain :

- Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU (document n°5)
- Les schémas d'orientations d'aménagement et de programmation qui présentent un caractère opposable. Ils déterminent des principes d'aménagement à respecter (document n°3 du PLU)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

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

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

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, document n°5 du présent dossier).

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas sur le territoire de Changé.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le règlement graphique fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-8° et L.123-2-b et L.123-2-c du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- les espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées,
- les itinéraires de randonnée à protéger,
- les sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- les zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- les sites d'exploitation agricole en activité,
- le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »
- les canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- Une zone inconstructible sur les espaces de contact entre des zones d'activités et des quartiers d'habitations.
- les reculs minimum exigés pour toute nouvelle construction par rapport aux lignes électriques haute tension.
- une zone inondable délimitée à l'Atlas des Zones Inondables du Roule Crottes.

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

- UA : zone urbaine de centre-ville
- UB : zone urbaine périphérique
- UC1 : zone urbaine d'habitat diffus en assainissement collectif
- UC2 : zone urbaine d'habitat diffus en continuité urbaine et en assainissement non collectif
- UE : zone urbaine d'équipements
- UZ : zone urbaine d'activités économiques

Elle comprend :

- o un secteur UZc d'activités commerciales
- o un secteur UZa d'activités artisanales
- o un secteur UZai d'activités artisanales et industrielles

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

- 1AU : zone à urbaniser, ouverture immédiate

Elle comprend :

- o Un secteur 1AUh à vocation principale d'habitat
- o un secteur 1AUZ à vocation d'activités
- o un secteur 1AUE à vocation d'équipement

- 2AU : zone à urbaniser, ouverture ultérieure

Elle comprend :

- o Un secteur 2AUh à vocation principale d'habitat
- o un secteur 2AUZ à vocation d'activités

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

3) La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV.

Elle comprend :

- o un secteur AZa : agricole d'activités artisanales

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE V.

Elle comprend les secteurs suivants :

- un secteur NP : naturel protégé
- un secteur NL : naturel de loisirs et de tourisme
- un secteur NZa : naturel d'activités artisanales
- un secteur Nf : naturel de terrains familiaux
- un secteur Npv : naturel destiné à la production d'énergie solaire

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR

Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal, le permis de démolir est institué sur l'ensemble des zones UA, A et N, ainsi que sur les éléments de patrimoine bâti remarquable (L123-1-5 7°) pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : CLOTURES

Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-12-d du Code de l'urbanisme. Les clôtures agricoles et forestières sont dispensées de déclaration.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION

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

ARTICLE 6 : EMPLACEMENT RESERVÉ

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts bien que situés dans des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme (droit de délaissement).

ARTICLE 7 : ARCHÉOLOGIE

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie - sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou

un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

ARTICLE 8 : RISQUES ET NUISANCES

Mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles

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

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

Risque sismique

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

Les arrêtés du 29 mai 1997 et du 10 mai 1992 déterminent les règles applicables en matière de construction parasismiques

ARTICLE 9 : MESURES DE PROTECTION DES BOIS ET ELEMENTS DE PAYSAGE

Espaces boisés classés

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

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

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

Les règles applicables sont précisées aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et dans l'arrêté préfectoral n°08-1835 du 29 avril 2008.

Éléments de paysage et de patrimoine

Il est rappelé que des éléments de paysage et patrimoine et secteurs écologiques ont été inventoriés sur les plans de zonage pour leur intérêt paysager, historique, culturel, identitaire et architectural. Ces éléments à protéger font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 : AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tout affouillement ou exhaussement de sol doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONE URBAINE DE CENTRE VILLE

UA

Caractère de la zone

La zone UA comprend les secteurs urbanisés de centre-ville, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est marquée par la qualité et la sensibilité architecturale du bâti ancien. Elle se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti et des espaces publics.

La zone UA présente une grande mixité de fonctions urbaines et est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-8° et L.123-2-b du Code de l'Urbanisme,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine.

Il est précisé que :

- 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 dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- La zone est située dans un secteur où la nappe est à faible profondeur : la création de sous-sol est déconseillée. Il appartient au propriétaire de s'assurer de l'importance du risque de remontée de nappe et d'adapter son projet en conséquence.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.
- Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du centre- ville, notamment :

- 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 dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés...) ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- l'installation de résidences mobiles et de caravanes ;
- Les constructions et installations industrielles ou agricoles.

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

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, 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.
- Toute opération groupée de logements devra comprendre une part minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de se protéger des nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts...).

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol admises doivent :

- être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » le cas échéant,
- et les constructions doivent être édifiées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement,

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIEUA 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'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les nouveaux accès sur la RD 323 sont interdits.

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.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXUA 4 - 1 : Alimentation en eau potableDispositions générales :

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

Dispositions particulières :

- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).

UA 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Dispositions générales :

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

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UA 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Pour les opérations groupées de logements (lotissements...), les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UA 4 - 4 : Défense incendie

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

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter un recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD323, excepté pour les annexes de moins de 16 m² d'emprise au sol.
- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant,
 - lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés, dans ce cas on retient comme référence la rue principale desservant la parcelle,
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques...),
 - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie,
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité...) le justifie,
 - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements...) lorsque le parti architectural le justifie.
 - pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (protection contre des ombres portées de bâtiments voisins, captation des apports solaires, etc.) ; dans ce cas, la démarche bioclimatique devra être justifiée par une conception présentant une approche globale (et positionnement des ouvertures, et matériaux, et volumétrie, et isolation),
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. A condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles d'accessibilité des espaces publics.

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

Dispositions générales :

- Les constructions à usage d'habitation **doivent** s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- La partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite séparative.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique) soit 9 mètres à l'égout du toit et 14 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.
- La différence de hauteur entre deux bâtiments contigus ne devra pas excéder 1 niveau.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m² d'emprise au sol, ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - à l'édifice du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dispositions générales :**

-
- Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.
 - Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites, excepté pour des éléments ponctuels.
 - Les éléments d'architecture caractéristiques d'autres régions (chalet savoyard, maison scandinave...) sont interdits.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse...).
 - D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas, de serres ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, du bac acier, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

-
- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
 - La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France...).

3) Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :

Dispositions générales :

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites, excepté pour des éléments ponctuels.
- Les bardages sont admis à l'exception des bardages blanc brillants.
- Les coffres de volets roulants doivent être masqués.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures plates ou terrasse sont admises.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les tuiles de teinte ardoisée sont admises.
- Les tôles ondulées et les plaques en fibrociments en toiture sont interdites sous toutes leurs formes.
- Les bardeaux d'asphalte sont admis sur les annexes uniquement.
- Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être intégrés dans le pan de la toiture sans effet de débord.

Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :

Façades et ouvertures :

- Les fenêtres doivent conserver des profils fins.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les ouvertures en toiture doivent s'opérer par des lucarnes de type traditionnel, plutôt que par des lucarnes rampantes ou des chiens assis. Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être intégrés dans le pan de la toiture sans effet de débord.

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 30°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin...)

Toitures :

Les tôles ondulées sont interdites.

Façades :

Elles doivent être de teinte en harmonie avec la construction principale.

5) Clôtures :

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- Les murs en pierre traditionnels existants doivent être préservés. Leur percement est autorisé pour la création d'accès.
- La partie maçonnée des clôtures doit être limitée à 1 m de hauteur, à l'exception des piliers de portails et des portails. Des éléments de clôtures peuvent être ajoutés au-dessus de la maçonnerie, à condition d'être ajourés sur au moins 25% de leur surface.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte ni vive ni criarde.
- Sont interdits :
 - L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales.

Dispositions particulières aux clôtures en limites séparatives :

- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en ciment,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques.

6) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois ou aluminium.
- Les toits inclinés des constructions doivent être couverts en ardoises de petite taille ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite de dimension maximum 65/m².
- Les souches des cheminées anciennes et leur couronnement doivent être conservés. Elles doivent être restaurées en gardant leur proportion et en reprenant les matériaux initiaux.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENTDispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

<u>Habitations :</u>	1 place par logement
<u>Activités et services :</u>	
Commerces et bureaux	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSDispositions générales :

- Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.

Alignements d'arbres et arbres remarquables :

- Les arbres d'alignements devront être conservés ou remplacés en conservant les espacements et la continuité de l'alignement. Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE URBAINE PERIPHERIQUE

UB

Caractère de la zone

La zone UB comprend les secteurs urbanisés autour du bourg ancien, majoritairement dans le cadre d'opérations de lotissements, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est entièrement équipée en voies et réseaux (assainissement collectif, trottoirs, éclairage public...).

Elle se caractérise par un bâti moins dense que celui du centre bourg, et à l'architecture standardisée. La zone UB a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, et à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-8° et L.123-2-b du Code de l'Urbanisme,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Des itinéraires de randonnée à protéger,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des reculs minimum exigés pour toute nouvelle construction par rapport aux lignes électriques haute tension.
- Une zone inconstructible sur les espaces de contact entre des zones d'activités et des quartiers d'habitations.

Il est précisé que :

- 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 dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- La zone est située dans un secteur où la nappe est à faible profondeur : la création de sous-sol est déconseillée. Il appartient au propriétaire de s'assurer de l'importance du risque de remontée de nappe et d'adapter son projet en conséquence.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du secteur, notamment :

- 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 dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés...) ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles, à l'exception de l'installation d'une caravane ou résidence mobile sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- Les constructions et installations industrielles ou agricoles.

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

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, 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.
- Toute opération groupée de logements devra comprendre une part minimum de 25% de logements locatifs sociaux (1 logement locatif social par tranche de 4 logements).
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de se protéger des nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts...).
- Toute nouvelle construction est interdite à l'intérieur de la bande inconstructible figurée au plan de zonage, à l'exception des annexes de moins de 50 m² d'emprise au sol.
- Les constructions à usage d'habitation ou recevant du public doivent respecter un recul minimum par rapport aux lignes électriques haute tension tel que figuré au règlement graphique.
- Les travaux de maintenance des ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol admises doivent :

- être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » le cas échéant,
- et les constructions doivent être édifiées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement,

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIEUB 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'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les nouveaux accès sur la RD 323 sont interdits.

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.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXUB 4 - 1 : Alimentation en eau potableDispositions générales :

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

Dispositions particulières :

- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).

UB 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Dispositions générales :

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

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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 conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UB 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Pour les opérations groupées de logements (lotissements...), les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UB 4 - 4 : Défense incendie

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

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions annexes doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies.
- Les constructions doivent présenter un recul de :
 - 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD323, excepté pour les annexes de moins de 16 m² d'emprise au sol,
 - 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres routes départementales pour les garages, et 3 m minimum pour les autres constructions.

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

- Les constructions à usage d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique) soit 9 mètres à l'égout du toit et 14 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m² d'emprise au sol, ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dispositions générales :**

-
- Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse...).
 - D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas, de serres ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, du bac acier, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

-
- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
 - La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
 - La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France...).

3) Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :

Dispositions générales :

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites, excepté pour des éléments ponctuels.
- Les bardages sont admis à l'exception des bardages blanc brillants.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures plates ou terrasse sont admises.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les tuiles de teinte ardoisée sont admises.
- Les tôles ondulées et les plaques en fibrociments en toiture sont interdites sous toutes leurs formes.
- Les bardeaux d'asphalte sont admis sur les annexes uniquement.
- Les châssis de toit sont autorisés.
- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 30°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin...)

Toitures :

Les tôles ondulées sont interdites.

Façades :

Elles doivent être de teinte en harmonie avec la construction principale.

5) Clôtures :

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- La partie maçonnée des clôtures doit être limitée à 1 m de hauteur, à l'exception des piliers de portails et des portails. Des éléments de clôtures peuvent être ajoutés au-dessus de la maçonnerie, à condition d'être ajourés sur au moins 25% de leur surface.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte ni vive ni criarde.

- Sont interdits :
 - L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales.

Dispositions particulières aux clôtures en limites séparatives :

- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en ciment,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques.

6) Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois ou aluminium.
- Les toits inclinés des constructions doivent être couverts en ardoises de petite taille ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite de dimension maximum 65/m².
- Les souches des cheminées anciennes et leur couronnement doivent être conservés. Elles doivent être restaurées en gardant leur proportion et en reprenant les matériaux initiaux.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

<u>Habitations :</u>	2 places par logement
	1 place visiteur par tranche de 5 logements

<u>Activités et services :</u>	
Commerces et bureaux	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSDispositions générales :

- Les parcelles privées devront comprendre un pourcentage minimum de surfaces perméables , conformément au tableau ci-après :

Taille de la parcelle	Espaces perméables
De 250 à 400 m ² inclus	25 %
De 400 à 500 m ² inclus	45 %
De 500 à 800 m ² inclus	50 %
Plus de 800 m ²	60 %

- Les parcelles d'une superficie inférieure à 250 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.
- Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.
Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

Eléments de paysage de type **bois/parc/jardins** à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE URBAINE D'HABITAT DIFFUS

UC

Caractère de la zone

La zone UC comprend les secteurs qui se sont urbanisés en périphérie du bourg, majoritairement par découpages successifs et individuels de terrains à bâtir pour des habitations.

La zone UC est partiellement équipée en réseaux et aménagements urbains (trottoirs, éclairage public...).

Cette urbanisation s'est développée le long des principales voies d'accès au bourg : route de l'Epau, route de la Californie, route du Tertre, route de Bois Martin, Chemin de la Cointise, route de Parigné l'Evêque.

La zone UC comprend 2 secteurs :

- **UC1** : secteur développé majoritairement en continuité du bourg et desservi par un réseau d'assainissement collectif.
- **UC2** : secteur développé en continuité du bourg mais non desservi actuellement par un réseau d'assainissement collectif.

La zone UC peut accueillir de nouvelles constructions dans une logique de remplissage des espaces non bâtis entre des parcelles construites.

Les possibilités de construire ne sont pas limitées en secteur UC1, dans une logique de rentabilisation du réseau d'assainissement collectif qui équipe actuellement l'ensemble du secteur.

Dans le secteur UC2, inscrit en continuité du bourg mais non équipé actuellement en assainissement collectif, les possibilités de construire sont limitées aux espaces directement desservis par des voies communes (existantes ou à créer), dans une profondeur limitée à 50 m à partir desdites voies, dans l'objectif d'encourager la création de voies communes adaptées aux circulations automobiles.

La zone UC a vocation à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-8° et L.123-2-b du Code de l'Urbanisme,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Des itinéraires de randonnée à protéger,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- Des reculs minimum exigés pour toute nouvelle construction par rapport aux lignes électriques haute tension.
- Une zone inconstructible sur les espaces de contact entre des zones d'activités et des quartiers d'habitations.

Il est précisé que :

- 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 dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- La zone est située dans un secteur où la nappe est à faible profondeur : la création de sous-sol est déconseillée. Il appartient au propriétaire de s'assurer de l'importance du risque de remontée de nappe et d'adapter son projet en conséquence.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du secteur, notamment :

- 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 dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés...) ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles, à l'exception de l'installation d'une caravane ou résidence mobile sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- Les constructions et installations industrielles ou agricoles.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, 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.
- Toute opération groupée de logements devra comprendre une part minimum de 25% de logements locatifs sociaux (1 logement locatif social par tranche de 4 logements).
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de se protéger des nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts...).
- Tout projet d'aménagement et de construction situé au voisinage d'une canalisation de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.
- Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au plan de zonage doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau : GRT Gaz.
- Toute nouvelle construction est interdite à l'intérieur de la bande inconstructible figurée au plan de zonage, à l'exception des annexes de moins de 50 m² d'emprise au sol.
- Les constructions à usage d'habitation ou recevant du public doivent respecter un recul minimum par rapport aux lignes électriques haute tension tel que figuré au règlement graphique.
- Les travaux de maintenance des ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol admises doivent :

- être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » le cas échéant,
- et les constructions doivent être édifiées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement,

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIEUC 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'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les nouveaux accès individuels sur les RD 323 et 304 sont interdits. Les nouveaux accès sur la RD92 sont soumis à l'accord du service gestionnaire de la voie.

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.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXUC 4 - 1 : Alimentation en eau potableDispositions générales :

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

Dispositions particulières :

- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).

UC 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Secteur UC1 :

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement, excepté en cas de contraintes techniques de raccordement justifiées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Secteur UC2 :

- 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.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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 conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UC 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Pour les opérations groupées de logements (lotissements...), les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UC 4 - 4 : Défense incendie

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

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions annexes doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies.
- Les constructions doivent présenter un recul de :
 - 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD323, excepté pour les annexes de moins de 16 m² d'emprise au sol,
 - 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD304, excepté pour les annexes de moins de 16 m² d'emprise au sol,
 - 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres routes départementales pour les garages, et 3 m minimum pour les autres constructions.

Dispositions spécifiques au secteur UC2 :

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à l'intérieur d'une bande 50 mètres de profondeur comptés à partir :
 - de l'alignement des voies communes ouvertes à la circulation automobile et existantes à la date d'approbation du PLU,
 - ou de l'alignement des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à condition qu'elles desservent un minimum de 3 logements.

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

- Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSDispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 7 mètres à l'égout du toit et 12 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m² d'emprise au sol, ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - ☞ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - ☞ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - ☞ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dispositions générales :**

-
- Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse...).
 - D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas, de serres ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, du bac acier, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France...).

3) Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :

Dispositions générales :

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites, excepté pour des éléments ponctuels.
- Les bardages sont admis à l'exception des bardages blanc brillants.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures plates ou terrasse sont admises.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les tuiles de teinte ardoisée sont admises.
- Les tôles ondulées et les plaques en fibrociments en toiture sont interdites sous toutes leurs formes.
- Les bardeaux d'asphalte sont admis sur les annexes uniquement.
- Les châssis de toit sont autorisés.
- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 30°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin...)

Toitures :

Les tôles ondulées sont interdites.

Façades :

Elles doivent être de teinte en harmonie avec la construction principale.

5) Clôtures :

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- La partie maçonnée des clôtures doit être limitée à 1 m de hauteur, à l'exception des piliers de portails et des portails. Des éléments de clôtures peuvent être ajoutés au-dessus de la maçonnerie, à condition d'être ajourés sur au moins 25% de leur surface.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte ni vive ni criarde.
- Sont interdits :
 - L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales.

Dispositions particulières aux clôtures en limites séparatives :

- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en ciment,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques.

6) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère original de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois ou aluminium.
- Les toits inclinés des constructions doivent être couverts en ardoises de petite taille ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite de dimension maximum 65/m².
- Les souches des cheminées anciennes et leur couronnement doivent être conservés. Elles doivent être restaurées en gardant leur proportion et en reprenant les matériaux initiaux.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENTDispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

<u>Habitations :</u>	2 places par logement 1 place visiteur par tranche de 5 logements
----------------------	--

<u>Activités et services :</u>	
Commerces et bureaux	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSDispositions générales :

- Dans le secteur UC1, les parcelles privées devront comprendre un pourcentage minimum de surfaces perméables, conformément au tableau ci-après :

Taille de la parcelle	Espaces perméables
De 250 à 400 m ² inclus	25 %
De 400 à 500 m ² inclus	45 %
De 500 à 800 m ² inclus	50 %
Plus de 800 m ²	60 %

Les parcelles d'une superficie inférieure à 250 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

- L'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :
 - 25 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UC2

- Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.
Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

Eléments de paysage de type **bois/parc/jardins** à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

Éléments de paysage de type haie à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS

UE

Caractère de la zone

La zone UE comprend des secteurs d'équipements et d'infrastructures : plateaux sportifs, espace scolaire de l'Auneau, déchetterie, station d'épuration, maison de retraite et pouponnière du Perquoi. Elle se caractérise par l'accueil de constructions de type équipements et infrastructures d'intérêt public.

La zone est destinée à accueillir un développement des équipements et installations d'intérêt public.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Des itinéraires de randonnée à protéger,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »
- Des reculs minimum exigés pour toute nouvelle construction par rapport aux lignes électriques haute tension.

Il est précisé que :

- 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 dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- La zone est située dans un secteur où la nappe est à faible profondeur : la création de sous-sol est déconseillée. Il appartient au propriétaire de s'assurer de l'importance du risque de remontée de nappe et d'adapter son projet en conséquence.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- L'installation de résidences mobiles sur les équipements publics destinés à l'habitat des Gens du voyage ;
- les habitations sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments et dans une limite de 50 m² de surface de plancher ;
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de se protéger des nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts...).
- Les constructions à usage d'habitation ou recevant du public doivent respecter un recul minimum par rapport aux lignes électriques haute tension tel que figuré au règlement graphique.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIEUE 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'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les nouveaux accès sur la RD 323 sont interdits.

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.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXUE 4 - 1 : Alimentation en eau potableDispositions générales :

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

Dispositions particulières :

- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).

UE 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Dispositions générales :

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un 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.

Dispositions particulières :

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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 conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UE 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les branchements privés doivent être entièrement souterrains
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UE 4 - 4 : Défense incendie

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

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions doivent présenter un recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD323.

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

Dispositions générales :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes sans aggraver la situation existante,
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives. A condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles d'accessibilité des espaces publics.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dispositions générales :**

- Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, du bac acier, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France...).

3) Constructions à usage d'équipement :

Façades :

- Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites, excepté pour des éléments ponctuels.

Toitures :

- Les toitures doivent être de teinte sombre.
- Les tôles ondulées et les plaques en fibrociments en toiture sont interdites sous toutes leurs formes.
- Les châssis de toit sont admis.

4) Clôtures :

Dispositions générales :

- Les grillages en clôture doivent être de teinte ni vive ni criarde.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- La partie maçonnée des clôtures doit être limitée à 1 m de hauteur, à l'exception des piliers de portails et des portails. Des éléments de clôtures peuvent être ajoutés au-dessus de la maçonnerie, à condition d'être ajourés sur au moins 25% de leur surface.
- Sont interdits :
 - L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales.

Dispositions particulières aux clôtures en limites séparatives :

- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en ciment,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques.

5) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois ou aluminium.
- Les toits inclinés des constructions doivent être couverts en ardoises de petite taille ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite de dimension maximum 65/m².
- Les souches des cheminées anciennes et leur couronnement doivent être conservés. Elles doivent être restaurées en gardant leur proportion et en reprenant les matériaux initiaux.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**Dispositions générales :**

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSDispositions générales :

- Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

Eléments de paysage de type **bois/parc/jardins** à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

UZ

Caractère de la zone

La zone UZ comprend principalement les zones d'activités du Perquoi et des Chesnardières. Elle comprend également une entreprise située aux Bigottières.

La zone UZ comprend 3 secteurs :

- **UZc** : secteur où le développement d'activités artisanales et commerciales est admis,
- **UZa** : secteur où le développement d'activités artisanales uniquement est admis,
- **UZai** : secteur où le développement d'activités artisanales et industrielles est admis.

Cette zone a vocation à accueillir de nouvelles entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Des itinéraires de randonnée à protéger,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS).
- Une zone inconstructible sur les espaces de contact entre des zones d'activités et des quartiers d'habitations.

Il est précisé que :

- 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 dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- La zone est située dans un secteur où la nappe est à faible profondeur : la création de sous-sol est déconseillée. Il appartient au propriétaire de s'assurer de l'importance du risque de remontée de nappe et d'adapter son projet en conséquence.

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.
- Toute nouvelle construction à l'intérieur de la bande inconstructible figurée au plan de zonage.

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

- Dans le secteur UZc : sont autorisées uniquement les constructions et installations à usage de bureaux, d'entrepôt, d'artisanat ou de commerce ;
- Dans le secteur UZa : sont autorisées uniquement les constructions et installations à usage de bureaux, d'entrepôt ou d'artisanat ; ainsi que les constructions et installations à vocation commerciale, uniquement lorsqu'elles sont liées à une activité artisanale principale présente sur le site.
- Dans le secteur UZai : sont autorisées uniquement les constructions et installations à usage de bureaux, d'entrepôt, d'artisanat ou d'industrie ; ainsi que les constructions et installations à vocation commerciale, uniquement lorsqu'elles sont liées à une activité artisanale, tertiaire ou industrielle principale présente sur le site.

Dans l'ensemble de la zone :

- les habitations sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments et dans une limite de 50 m² de surface de plancher ;
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage...) ;
- les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de se protéger des nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts...).

ARTICLE UZ3 - ACCES ET VOIRIEUZ 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'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les nouveaux accès sur la RD 323 sont interdits.

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.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXUZ 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

UZ 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Dispositions générales :

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un 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.

Dispositions particulières :

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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 conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UZ 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Pour les opérations groupées (zones d'activités...), les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UZ 4 - 4 : Défense incendie

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

ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions doivent présenter un recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD323.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESDispositions générales :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes sans aggraver la situation existante,
 - pour les constructions annexes.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne doit pas excéder 15 m.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dispositions générales :**

- Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, du bac acier, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France...).

3) Constructions à usage d'activités, équipements publics et annexes :

Façades :

- Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites, excepté pour des éléments ponctuels.

Toitures :

- Les toitures doivent être de teinte sombre.
- Les tôles ondulées et les plaques en fibrociments en toiture sont interdites sous toutes leurs formes.
- Les châssis de toit sont autorisés.

4) Clôtures :

Dispositions générales :

- Les grillages en clôture doivent être de teinte ni vive ni criarde.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- La partie maçonnée des clôtures doit être limitée à 1 m de hauteur, à l'exception des piliers de portails et des portails. Des éléments de clôtures peuvent être ajoutés au-dessus de la maçonnerie, à condition d'être ajourés sur au moins 25% de leur surface.
- Sont interdits :
 - L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales.

Dispositions particulières aux clôtures en limites séparatives :

- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en ciment,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENTDispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations : 2 places par logement

Activités et services :

Commerces et bureaux 1 place pour 50 m² de surface de plancher
Artisanat 1 place pour 100 m² de surface de plancher

- Pour les autres établissements, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSDispositions générales :

- Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

Éléments de paysage de type haie à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Titre III

<p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p>
--

ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE

1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone est desservie par des équipements de façon suffisante pour pouvoir être urbanisée immédiatement.

La zone 1AU comprend 3 secteurs :

- **1AUh** : secteur où le développement principalement d'habitat est admis.
- **1AUZ** : secteur où le développement d'activités artisanales et industrielles est admis.
- **1AUE** : secteur où le développement d'équipements est admis.

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Il est précisé que :

- 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 dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- La zone est située dans un secteur où la nappe est à faible profondeur : la création de sous-sol est déconseillée. Il appartient au propriétaire de s'assurer de l'importance du risque de remontée de nappe et d'adapter son projet en conséquence.

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone, sont admises :

- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des installations photovoltaïques au sol,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les travaux de maintenance des ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol admises doivent :

- être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » le cas échéant,
- et les constructions doivent être édifiées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement,
- Les constructions à usage d'habitation ou recevant du public doivent respecter un recul minimum par rapport aux lignes électriques haute tension tel que figuré au règlement graphique.

Dans le secteur 1AUh, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone, sont uniquement autorisées :

- les constructions à vocation d'habitat réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et la réalisation d'annexes, à condition de respecter une part minimum de 35% de logements locatifs sociaux,
- les constructions et installations à vocation commerciales et de services, les équipements, et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat,
- les constructions et installations à vocation artisanales de proximité, 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,

Dans le secteur 1AUZ, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone, sont uniquement autorisées :

- les constructions et installations à usage de bureaux, d'entrepôt, d'artisanat ou d'industrie ;
- les constructions et installations à vocation commerciale, uniquement lorsqu'elles sont liées à une activité artisanale, tertiaire ou industrielle principale présente sur le site.
- les habitations sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments et dans une limite de 50 m² de surface de plancher.

Dans le secteur 1AUE, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone, sont uniquement autorisées :

- les constructions et installations à usage de sports ou loisirs ouvertes au public.
- les habitations sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments et dans une limite de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1AU 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis directement par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les nouveaux accès individuels sur la RD 304 sont interdits. Les nouveaux accès sur la RD92 sont soumis à l'accord du service gestionnaire de la voie.

1AU 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

1AU 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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 conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

1AU 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Pour les opérations groupées (lotissements d'habitations, zones d'activités...), les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

1AU 4 - 4 : Défense incendie

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

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions annexes doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies.

Dispositions particulières aux secteurs 1AUZ et 1AUE :

- Les constructions doivent présenter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies, excepté pour les constructions de moins de 16 m² d'emprise au sol.

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

Dispositions générales :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m dans le secteur 1AUh et 3 m dans les secteurs 1AUZ et 1AUE.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques...),
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSDispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique) soit 9 mètres à l'égout du toit et 14 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.
- La différence de hauteur entre deux bâtiments contigus ne devra pas excéder 1 niveau.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m² d'emprise au sol, ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Dans les secteurs 1AUZ et 1AUE, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas excéder 15 m par rapport au terrain naturel.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dispositions générales :**

- Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas, de serres ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, du bac acier, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France...).

3) Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :

Dispositions générales :

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites, excepté pour des éléments ponctuels.
- Les bardages sont admis à l'exception des bardages blanc brillants.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures plates ou terrasse sont admises.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les tuiles de teinte ardoisée sont admises.
- Les tôles ondulées et les plaques en fibrociments en toiture sont interdites sous toutes leurs formes.
- Les bardeaux d'asphalte sont admis sur les annexes uniquement.
- Les châssis de toit sont autorisés.

4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin...)

Toitures :

Les tôles ondulées sont interdites.

Façades :

Elles doivent être de teinte en harmonie avec la construction principale.

5) Constructions à usage d'activités et équipements publics :

Toitures :

- Les toitures doivent être de teinte sombre.
- Les tôles ondulées et les plaques en fibrociments en toiture sont interdites sous toutes leurs formes.
- Les châssis de toit sont autorisés.

Façades :

- Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites, excepté pour des éléments ponctuels.

6) Clôtures :

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- La partie maçonnée des clôtures doit être limitée à 1 m de hauteur, à l'exception des piliers de portails et des portails. Des éléments de clôtures peuvent être ajoutés au-dessus de la maçonnerie, à condition d'être ajourés sur au moins 25% de leur surface.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte ni vive ni criarde.
- Sont interdits :
 - L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales.
- Dans les secteurs 1AUZ et 1AUE, la partie maçonnée des clôtures doit être limitée à 1 m de hauteur, à l'exception des piliers de portails et des portails. Des éléments de clôtures peuvent être ajoutés au-dessus de la maçonnerie, à condition d'être ajourés sur au moins 25% de leur surface.

Dispositions particulières aux clôtures en limites séparatives :

- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en ciment,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENTDispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

<u>Habitations :</u>	2 places par logement
	1 place visiteur par tranche de 3 logements

<u>Activités et services :</u>	
Commerces et bureaux	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSDispositions générales :

- Dans les secteurs 1AUZ et 1AUE, pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le secteur 1AUh, les parcelles privées devront comprendre un pourcentage minimum de surfaces perméables, conformément au tableau ci-après :

Taille de la parcelle	Espaces perméables
De 250 à 400 m ² inclus	25 %
De 400 à 500 m ² inclus	45 %
De 500 à 800 m ² inclus	50 %
Plus de 800 m ²	60 %

Les parcelles d'une superficie inférieure à 250 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

- Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.

- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.
Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

Eléments de paysage de type haie à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

ZONE A URBANISER, OUVERTURE ULTERIEURE A L'URBANISATION

2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme.

La zone 2AU comprend 2 secteurs :

- **2AUh** : secteur destiné principalement à l'accueil d'habitations.
- **2AUZ** : secteur où le développement d'activités artisanales et industrielles est admis.

La zone 2AU n'est constructible qu'après modification ou révision du PLU. Celle-ci aura pour effet de transformer tout ou partie de la zone « 2 » en zone « 1 ».

Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à protéger,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Des reculs minimum exigés pour toute nouvelle construction par rapport aux lignes électriques haute tension.

Il est précisé que :

- 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 dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- La zone est située dans un secteur où la nappe est à faible profondeur : la création de sous-sol est déconseillée. Il appartient au propriétaire de s'assurer de l'importance du risque de remontée de nappe et d'adapter son projet en conséquence.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

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

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

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation ou recevant du public doivent respecter un recul minimum par rapport aux lignes électriques haute tension tel que figuré au règlement graphique.
- Les travaux de maintenance des ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions annexes doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies.
- Les constructions doivent présenter un recul de :
 - 50 m minimum par rapport à l'axe de la RD323,
 - 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD304.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Alignements d'arbres et arbres remarquables :

- Les arbres d'alignements devront être conservés ou remplacés en conservant les espacements et la continuité de l'alignement. Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur.

Éléments de paysage de type bois/parc/jardins à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

Éléments de paysage de type haie à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE AGRICOLE

A

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

La zone A comprend 1 secteur :

- **AZa** : secteur agricole d'activités artisanales, où le développement mesuré de ces activités est autorisé.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-8° et L.123-2-b du Code de l'Urbanisme,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Des itinéraires de randonnée à protéger,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- Des sites d'exploitation agricole en activité,
- Des canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès individuels est interdite,
- Des reculs minimum exigés pour toute nouvelle construction par rapport aux lignes électriques haute tension,
- Une zone inondable délimitée à l'Atlas des Zones Inondables du Roule Crottes.

Il est précisé que :

- 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 dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- Une partie de la zone est située dans un secteur où la nappe est à faible profondeur : la création de sous-sol est déconseillée. Il appartient au propriétaire de s'assurer de l'importance du risque de remontée de nappe et d'adapter son projet en conséquence.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception des clôtures agricoles ou forestières.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.
- Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations, occupations et utilisation 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.
- Les remblaiements et imperméabilisations de terrain, à l'exception :
 - de ceux réalisés avec de la terre et conservant le caractère végétal, perméable et naturel du site,
 - et de ceux répondant aux besoins des activités agricoles professionnelles, en-dehors des zones humides.

A l'intérieur de la zone inondable définie par l'Atlas des Zones inondables du Roule Crottes et reportée au plan de zonage, sont interdits :

- Les nouvelles constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

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

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

- Tout projet d'aménagement et de construction situé au voisinage d'une canalisation de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.
- Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au plan de zonage doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau : GRT Gaz.
- Les constructions à usage d'habitation ou recevant du public doivent respecter un recul minimum par rapport aux lignes électriques haute tension tel que figuré au règlement graphique.
- Les travaux de maintenance des ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone (A et AZa) :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de se protéger des nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts...) ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (notamment éoliennes, méthanisation agricole, solaire photovoltaïque et thermique sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol ;
- toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant, à condition de faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, et situées en-dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques.

Equipements
publics et
installations
diverses

Dans le secteur A uniquement, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Constructions
agricoles

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les aménagements de bâtiments existants, les extensions et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des activités accessoires à l'exploitation agricole sous réserve que :
 - Les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural,
 - Les activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire,
 - Pour les activités d'accueil touristique et de loisirs (gîte à la ferme, table d'hôte...) seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité soient autorisés.
- le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé ;

Constructions
et
aménagement
dans le cadre
d'une
diversification
d'activités
agricoles
principales

Habitations
agricoles et
annexes

- Les constructions nouvelles, réhabilitations, extensions et changements d'affectation pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole à condition :
 - qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 100m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente).
 - que les extensions :
 - soient limitées à +50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
 - ou soient limitées à 200 m² de surfaces de plancher totale après extension.

Habitations
non agricoles
et annexes

- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation à condition :
 - que les extensions :
 - soient limitées à +50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
 - ou soient limitées à 200 m² de surfaces de plancher totale après extension ;
 - Et que le projet ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes (abri de jardin, piscine...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol cumulée (excepté pour les piscines) et d'être implantées à moins de 25 m de l'habitation ;

Dans le secteur AZa uniquement, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Artisans

- l'extension des constructions à vocation artisanale, bureaux, commerces et entrepôts, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et à condition que la construction soit située à plus de 100 m de bâtiments d'exploitation agricole en activité. dans une limite de
 - +30% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
 - ou jusqu'à 400 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

A3-1 : 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'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les nouveaux accès sur les RD 323, 304, 184, 248, 20bis, 142, 152 et 92 sont interdits.

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 doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).

A 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau collectif, 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

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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 conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

A 4 - 3 : Défense incendie

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESDispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la route pour la RD323 et 100 m par rapport à l'axe de la route pour l'A28, excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes - dans ce cas le recul minimum est porté à 35 m par rapport à l'axe des RD323 et A28 :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public ;
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sans aggraver la situation existante.
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
 - 20 m pour la RD 304,
 - 5 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESDispositions générales :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 5 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes sans aggraver la situation existante,
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des annexes dissociées de l'habitation est limitée à 50 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 7 mètres à l'égout du toit et 12 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.
- La hauteur totale des annexes dissociées de l'habitation est limitée à 3,5 m par rapport au terrain naturel.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions agricoles, dont la hauteur n'est pas réglementée,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

1) Dispositions générales :

- Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas, de serres ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, du bac acier, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France...).

3) Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :**Dispositions générales :****Façades et ouvertures :**

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites, excepté pour des éléments ponctuels.
- Les bardages sont admis à l'exception des bardages blanc brillants.
- Les coffres de volets roulants doivent être masqués.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures plates ou terrasse sont admises.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Les tôles ondulées et les plaques en fibrociments en toiture sont interdites sous toutes leurs formes.
- Les bardeaux d'asphalte sont admis sur les annexes uniquement.
- Les châssis de toit sont autorisés.

Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :Façades et ouvertures :

- Les fenêtres doivent conserver des profils fins.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les ouvertures en toiture doivent s'opérer par des lucarnes de type traditionnel, plutôt que par des lucarnes rampantes ou des chiens assis. Les châssis de toit sont autorisés.

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 30°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin...)

Toitures :

Les tôles ondulées sont interdites.

Façades :

Elles doivent être de teinte en harmonie avec la construction principale.

5) Bâtiments agricoles

Toitures :

- Les toitures doivent être de teinte sombre.

Façades :

- Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites, excepté pour des éléments ponctuels.

6) Clôtures :

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.

Dispositions particulières aux clôtures sur le domaine public :

- Les clôtures maçonnées sont interdites, à l'exception des piliers de portails et des portails, et de murs en pierre traditionnels réalisés en pierres jointoyées.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte ni vive ni criarde.
- Sont interdits :
 - L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales.

Dispositions particulières aux clôtures en limites séparatives :

- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en ciment,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques.

7) **Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :**

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois ou aluminium.
- Les toits inclinés des constructions doivent être couverts en ardoises de petite taille ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite de dimension maximum 65/m².
- Les souches des cheminées anciennes et leur couronnement doivent être conservés. Elles doivent être restaurées en gardant leur proportion et en reprenant les matériaux initiaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSDispositions générales :

- Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats...) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

Eléments de paysage de type haie à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

Eléments de paysage de type bois à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- *Les coupes sont réglementées par l'arrêté préfectoral n°05-5132 du 29 novembre 2005.*
- *Tout défrichement est soumis à autorisation préalable conformément à l'article n°05-1502 du 18 mai 2005*
- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Titre V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

ZONE NATURELLE

N

Caractère de la zone

La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend 5 secteurs :

- **NP** : secteur naturel protégé où toute nouvelle construction est interdite.
- **NZa** : secteur naturel d'activités artisanales, où le développement mesuré de ces activités est autorisé.
- **NL** : secteur naturel de loisirs et de tourisme, où des installations légères peuvent être autorisées. Plusieurs secteurs sont concernés : la coulée verte du bourg, les terrains de sport du Perquoi, deux terrains d'entraînement de chiens (Le Perquoi et Le Pâtis Croix), les sites de loisirs de l'Arche de la Nature, le centre équestre route du Tertre, la zone de loisirs de La Bonde, l'espace de loisirs de la butte des Rossays, le site de la Pilonnière (projet de ferme pédagogique).
- **Nf** : secteur naturel d'accueil de terrains familiaux, dans le cadre de l'ancrage territorial de Gens du voyage.
- **Npv** : naturel destiné à la production d'énergie solaire.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-8° et L.123-2-b du Code de l'Urbanisme,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Des itinéraires de randonnée à protéger,
- Des espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- Des canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès individuels est interdite,
- Des reculs minimums exigés pour toute nouvelle construction par rapport aux lignes électriques haute tension,
- Une zone inondable délimitée à l'Atlas des Zones Inondables du Roule Crottes.

Il est précisé que :

- 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 dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- Une partie de la zone est située dans un secteur où la nappe est à faible profondeur : la création de sous-sol est déconseillée. Il appartient au propriétaire de s'assurer de l'importance du risque de remontée de nappe et d'adapter son projet en conséquence.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception des clôtures agricoles ou forestières.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.
- Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations, occupations et utilisation 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 ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés, dans les conditions fixées aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et à l'arrêté préfectoral n°08-1835 du 29 avril 2008.
- Les remblaiements et imperméabilisations de terrain, à l'exception :
 - de ceux réalisés avec de la terre et conservant le caractère végétal, perméable et naturel du site,
 - et de ceux répondant aux besoins des activités agricoles professionnelles, en-dehors des zones humides.

A l'intérieur de la zone inondable définie par l'Atlas des Zones inondables du Roule Crottes et reportée au plan de zonage, sont interdits :

- Les nouvelles constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

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

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

- Tout projet d'aménagement et de construction situé au voisinage d'une canalisation de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.
- Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au plan de zonage doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau : GRT Gaz.
- Les constructions à usage d'habitation ou recevant du public doivent respecter un recul minimum par rapport aux lignes électriques haute tension tel que figuré au règlement graphique.
- Les travaux de maintenance des ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les défrichements en-dehors des espaces boisés classés sont soumis à autorisation préfectorale dans les conditions fixées à l'arrêté préfectoral n°05-1502 du 18 mai 2005.

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N (NP, NZa, NL, Nf) hors secteur Npv :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de se protéger des nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts...);
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (notamment éoliennes, méthanisation agricole, solaire photovoltaïque et thermique sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol ;
- toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant, à condition de faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, et situées en-dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- les réserves d'irrigation à usage agricole, dans le respect des dispositions prévues au code de l'environnement ;
- les abris pour animaux d'une emprise au sol maximum de 40 m², à raison d'une construction maximum par unité foncière d'au moins 1 ha, et 20 m² supplémentaire par hectare supplémentaire, et à condition :
 - que la construction soit fermée sur au moins trois côtés
 - et présente une bonne intégration dans le paysage.

Habitations et annexes

- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation à condition :
 - que les extensions :
 - soient limitées à +50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
 - ou soient limitées à 200 m² de surfaces de plancher totale après extension ;
 - Et que le projet ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes (abri de jardin, piscine...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol cumulée (excepté pour les piscines) et d'être implantées à moins de 25 m de l'habitation ;

Dans le secteur NZa uniquement, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone N :

Artisans

- l'extension des constructions à vocation artisanale, bureaux, commerces et entrepôts, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et à condition que la construction soit située à plus de 100 m de bâtiments d'exploitation agricole en activité. dans une limite de
 - +30% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
 - ou jusqu'à 400 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur NL, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone N, seuls sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou touristique, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des équipements existants à proximité et au caractère de loisirs de la zone, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement (espace de loisirs, structures d'hébergement, ferme pédagogique...).

Dans le secteur Nf, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone, seules sont admises :

- Les constructions destinées à la création de pièce de vie ou de sanitaires en rez-de-chaussée, et leurs annexes, dans une limite de 50 m² d'emprise au sol et sous réserve d'être situées sur une unité foncière de 1000 m² minimum ;
- L'installation de résidences mobiles dans la limite de 6 unités, avec un minimum de 200 m² par résidence mobile, dans l'emprise de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Npv uniquement, seuls sont admis :

- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être directement liés aux travaux de construction autorisés ;
- L'affectation « Centrale de production d'énergie solaire au sol et aménagements liés à leur fonctionnement », sous condition de respecter les prescriptions de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers:
 - La hauteur des panneaux photovoltaïques sera de 1,1 mètre minimum au point bas
 - L'espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes sera au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieu d'ancrage à l'autre
 - Les ancrages au sol seront constitués de pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m², sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes.

- Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m²/kWc
- Les voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques ne devront pas avoir de revêtement ou devront avoir un revêtement drainant ou perméable.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

N3-1 : 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'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les nouveaux accès sur les RD 323, 304, 184, 248, 20bis, 142, 152 et 92 sont interdits.

N3-2 : Voirie

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

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N4-1 : Alimentation en eau potable

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).

N 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau collectif, 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.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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 conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

N 4 - 3 : Défense incendie

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESDispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de :
 - 75 m par rapport à l'axe de la RD323,
 - 100 m par rapport à l'axe de l'A28,
 - 20 m par rapport à l'alignement de la RD 304,
 - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques...), et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes sans aggraver la situation existante,
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des annexes dissociées de l'habitation est limitée à 50 m².
- Dans le secteur Nf, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSDispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 7 mètres à l'égout du toit et 12 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.
- La hauteur totale des annexes dissociées de l'habitation est limitée à 3,5 m par rapport au terrain naturel.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Dans le secteur NL, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- Dans le secteur Nf, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 m de hauteur totale. Aucun étage, comble ou demi niveau n'est autorisé.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

1) Dispositions générales :

- Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas, de serres ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, du bac acier, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France...).

3) Habitations (réhabilitations et extensions), annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites, excepté pour des éléments ponctuels.
- Les bardages sont admis à l'exception des bardages blanc brillant.
- Les coffres de volets roulants doivent être masqués.
- Les fenêtres doivent conserver des profils fins.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les ouvertures en toiture doivent s'opérer par des lucarnes de type traditionnel, plutôt que par des lucarnes rampantes ou des chiens assis. Les châssis de toit sont autorisés.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures plates ou terrasse sont admises.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 30°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- Les tôles ondulées et les plaques en fibrociments en toiture sont interdites sous toutes leurs formes.
- Les bardeaux d'asphalte sont admis sur les annexes uniquement.

4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin...)

Toitures :

Les tôles ondulées sont interdites.

Façades :

Elles doivent être de teinte en harmonie avec la construction principale.

5) Autres constructions : équipements,...

Toitures :

- Les toitures doivent être de teinte sombre.

Façades :

- Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites, excepté pour des éléments ponctuels.

Dispositions particulières au secteur Nf :

- Les constructions métalliques sont interdites.
- Les tôles ondulées sont interdites.

6) Clôtures :

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.

Dispositions particulières aux clôtures sur le domaine public :

- Les clôtures maçonnées sont interdites, à l'exception des piliers de portails et des portails, et de murs en pierre traditionnels réalisés en pierres jointoyées.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte ni vive ni criarde.
- Sont interdits :
 - L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales.

Dispositions particulières aux clôtures en limites séparatives :

- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en ciment,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques.

Dispositions particulières au secteur Npv :

- Sur les voies publiques ouvertes à la circulation et en limite séparative, les clôtures devront être constituées d'un grillage non occultant ou clôture à claire-voie, sans base linéaire maçonnée et intégrant des passages à petite faune. Les locaux techniques seront autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

7) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois ou aluminium.
- Les toits inclinés des constructions doivent être couverts en ardoises de petite taille ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite de dimension maximum 65/m².
- Les souches des cheminées anciennes et leur couronnement doivent être conservés. Elles doivent être restaurées en gardant leur proportion et en reprenant les matériaux initiaux.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dispositions générales :**

- Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats...) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

Eléments de paysage de type haie à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

Éléments de paysage de type bois à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- *Les coupes sont réglementées par l'arrêté préfectoral n°05-5132 du 29 novembre 2005.*
- *Tout défrichement est soumis à autorisation préalable conformément à l'article n°05-1502 du 18 mai 2005*
- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

Alignements d'arbres et arbres remarquables :

- Les arbres d'alignements devront être conservés ou remplacés en conservant les espacements et la continuité de l'alignement. Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur.

Espaces boisés classés :

- Les défrichements sont interdits à l'intérieur des espaces boisés classés, et les coupes sont soumises à déclaration préalable, dans les conditions fixées aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DEFINITIONS

Acrotère

Élément du mur de façade au-dessus du niveau de la toiture, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillement

Extraction de terre. Tout affouillement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement

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

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

Appareil / appareillage

Assemblage déterminé d'éléments taillés d'une construction ou d'une partie de construction.

Attique

Étage supérieur d'une construction, construit en retrait de la façade.

Bardage

Éléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

Barreaudage

Grille ou garde-corps composé de barreaux, en métal, bois ou autres matériaux.

Caravane

Véhicule terrestre habitable d'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, dont les moyens de mobilité sont permanents, et dont la circulation routière est autorisée, de manière tractée ou autotractée.

Chemin

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, petits équipements publics,...

Contiguë

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Continuité architecturale et/ou urbaine

Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

Continuité bâtie

Agencement de constructions le long d'une voie ou espace public ou privé, implantées majoritairement sur une même ligne, droite ou courbe.

Corniche

Saillie couronnant une construction. C'est un élément à la fois de décor et protection de façade. Les corniches supportent les chéneaux ou gouttières et limitent le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs.

Corps principal d'une construction

Constitue le corps principal d'une construction, les volumes construits homogènes d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti, et inscrits dans une même ligne de faitage. Le corps principal comporte généralement la porte d'entrée principale. Ne constituent pas le corps principal les parties de construction telles que les appentis, vérandas, avancements, ailes, arrière-corps, bow windows,

Couronnement

Ce qui couvre le sommet d'une construction ou d'un mur.

Défrichement

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

Devanture

Ouvrage qui revêt une façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur.

Ecart

Ensemble d'habitation(s) isolée(s). Petit hameau.

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, etc.)

Emprise publique

Espace occupé par une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

Espaces libres

Ils correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espace boisé classé

Le PLU peut désigner comme espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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 des boisements. Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation n'est pas requise dans les cas prévus à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. Tout défrichement est interdit (extrait partiel de l'art. L130-1 du code de l'urbanisme).

Espace commun

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, de jeux, de sport, squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

Etage droit

Etage entier dont les murs sont verticaux.

Existant

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension

Travaux sur une construction existante qui génère une augmentation de l'emprise au sol.

Exhaussement

Remblaiement de terrain. Tout exhaussement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres

Façade d'une construction

Elévation avant, arrière et latérale d'une construction. Les façades appelées pignon sont celles latérales qui épousent la forme le plus souvent triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gouttière

Canal le plus souvent en métal placé à l'extrémité basse du versant de toiture destiné à recueillir les eaux de pluie.

Groupes de constructions

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

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

Hauteur

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et d'autre part le niveau du sol avant travaux.

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

Installation classée pour la protection de l'environnement

Un établissement industriel, artisanal, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils sont concernés par la nomenclature qui les définit quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, etc. Cette réglementation relève du Code de l'environnement.

Installation technique

Volume construit ou élément tels que locaux techniques divers, souches de cheminée, local de machinerie d'ascenseur, ouvrage d'aération ou de ventilation.

Limite séparative

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- **Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :**

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété ou une emprise publique.

- **Les limites de fond de terrain :**

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie. Dans le cas d'un parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou une emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Lisse

Pièce horizontale servant de support à un garde-corps, une clôture,...

Marge de recul / Retrait

Espace compris entre la construction et la voie ou emprise publique.

Ce recul ne s'applique pas aux éléments de construction en saillie de la façade, tels que les saillies traditionnelles, socles, corniches, balcons, pare-soleil, etc.

Mise en demeure d'acquérir

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.

Modénature

Moultures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,...

Parcelle

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

Parement

Matériau assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

Résidence mobile

Véhicule terrestre habitable d'occupation permanente constituant un habitat.

Surface de plancher

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

Surface imperméabilisée

Surface dont l'aménagement a pour conséquence de bloquer toute possibilité d'infiltration des eaux dans le sol. Un coefficient de ruissellement peut être défini en fonction des types de revêtements mis en œuvre : plus ce coefficient est élevé, plus il bloque les possibilités d'infiltration des eaux.

Nature du sol	Coefficient de ruissellement	Effet sur la limitation de l'imperméabilisation
Toitures, voiries	0,9 à 1	Non
Chaussée pavée à joints étanches	0,7 à 0,9	
Chaussée pavée à joints de sable	0,4 à 0,7	
Empierrement et espaces gravillonnés sur lits de sable	0,3 à 0,5	Favorable
Chemin de terre	0,1 à 0,3	Très favorable
Aires de sports	0,2 à 0,3	
Jardins et parcs	0,05 à 0,1	

Terrain naturel

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

Toitures

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'évacuation des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

Toiture à la Mansart : toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière

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

Véranda

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

Voie publique

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

Voie privée

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

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.