

DEPARTEMENT DE LA SARTHE  
COMMUNE DE JOUE L'ABBE



Plan Local d'Urbanisme  
Modification n°1

5

REGLEMENT



Modification du PLU prescrite le 30 novembre 2018  
Modification du PLU mise à l'enquête publique le ... ..  
**Modification du PLU approuvée le ... ..**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du ... ..  
...





# SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES.....	1
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II – LES ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....	11
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	21
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	27
TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....	35
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	37
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU.....	49
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	55
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	57
TITRE V – LA ZONE NATURELLE.....	67
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	69



# NOTES LIMINAIRES

---



# LE REGLEMENT DU PLU

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

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

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

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

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

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

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

## SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

La section 3 définit les densités.

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

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





# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

---



## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de JOUE L'ABBE.

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

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

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

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

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

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

- **Article R. 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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



## **TITRE II – LES ZONES URBAINES**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La **zone U** est une zone mixte correspondant à la zone agglomérée de Joué l'Abbé.

Elle est desservie par tous les réseaux.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs:

- **U1, U2, U3 et U4** de densification urbaine. Ils sont compris dans l'enveloppe urbaine existante.

Des orientations d'aménagement et de programmation y ont été définies. Elles sont opposables. L'urbanisation de ces secteurs devra en respecter les principes.

- **Ua**, secteur urbain non raccordé à l'assainissement collectif.

#### ■ Prescriptions réglementaires particulières applicables sur la zone

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti présentant un intérêt patrimonial**, figurant sur les documents graphiques au sein d'un **périmètre de permis de démolir au titre de l'article L. 123.1.5 7° du Code de l'urbanisme**, doivent être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à moyen**. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

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

---

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

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

Sont interdits dans la zone U et ses sous-secteurs:

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de dépôt de véhicules,
- les golfs.

Sont interdits dans la zone U stricte et dans le secteur Ua :

- le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à 3 mois.

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

Sont admis sous conditions particulières :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- les clôtures sous condition de l'obtention d'une autorisation suite à une demande de déclaration préalable.

Les secteurs U1 et U3 sont concernés par la mise en place d'une servitude de mixité sociale, en application des articles L.123-1-5,16° et L.123-2-b du code de l'urbanisme.



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

---

### ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Voiries

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **Dispositions complémentaires applicables aux secteurs U1, U2, U3 et U4:**

Pour les opérations d'ensemble il sera nécessaire de prévoir une hiérarchisation des voies d'une largeur maximum de 5.50 m en voie primaire et 5.00 m en voie secondaire.

#### 3.2 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Dispositions complémentaires applicables aux secteurs U1, U2, U3 et U4:**

Les accès directs de lots sur les voies sont interdits.

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

Pour les secteurs U1 à U4, les cheminements doux identifiés au plan et au sein des orientations d'aménagement ne seront à créer que lors de l'aménagement des secteurs.

### ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

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

##### **Dispositions particulières applicables au secteur Ua :**

Toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur

#### 4.3 – Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel.

Un taux maximum de surface imperméabilisée de 20% supérieur à l'emprise construite de l'habitation et ses annexes sera appliqué.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public (au moyen de canalisations) dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### 4.4 – Autres réseaux

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

##### **Dispositions complémentaires applicables aux secteurs U1, U2, U3 et U4:**

Des fourreaux seront installés lors des travaux de voirie et réseaux au sein des aménagements futurs.

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

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

##### **Dispositions particulières applicables au secteur Ua :**

La superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- soit en retrait d'au minimum 1 mètre des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

En tout état de cause pour les secteurs U1, U2, U3 et U4 à vocation d'habitat, les constructions devront respecter les principes d'alignement inscrits dans les OAP.

### **Dispositions particulières applicables aux secteurs U2 et U3:**

Les constructions situées en bordure de la route des Chapuisières doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation définies.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- sur une ou plusieurs limites séparatives (cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes).
- pour les façades non implantées en limite, la construction devra être implantée à une distance minimum de 1,90m de la limite séparative.

L'implantation des bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> n'est pas réglementée.

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

Non réglementé

## **ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures (modèle RdC + 1 étage + combles).

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

Les sous-sols sont interdits.

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction

Toute construction devra être implantée au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel (côte prise au croisement des diagonales du RdC de la construction).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits de même que les tours, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

### Toitures

Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées:

- soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire),
- soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire).

Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...

Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m<sup>2</sup> afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques.

Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance.

L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit.

Les prises de jour en toiture seront assurées par:

- des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans,
- des lucarnes à deux pans en retrait,

Les châssis de toiture et les capteurs solaires sont autorisés, dans la mesure où ils sont encastrés dans le pan de toiture.

### **Façades**

Pour les constructions à vocation principale d'habitat, les enduits de façade de couleur vive sur les volumes principaux des constructions sont interdits, mais les volumes annexes accolés pourront supporter des couleurs plus soutenues et des matériaux différents.

Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre ou du béton brut sont autorisées. Est interdite l'utilisation de la tôle ondulée et du bac acier.

### **Clôtures**

La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m.

Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

**En limite des voies et emprises publiques, les matériaux de type plaque béton sont interdits.**

## **ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

### **Dispositions complémentaires applicables aux secteurs U1, U2, U3 et U4**

Pour les programmes d'aménagement d'ensemble, le stationnement public sera organisé sur tout le quartier par des poches de stationnements mutualisés éloignées en moyenne de 50 à 70 m des habitations. Le stationnement linéaire le long des voies devra être le plus possible réduit à un taux maximum de 25% du stationnement total.

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

### **13.1 – Espaces libres et plantations**

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En

cas de suppression de toute ou partie d'une haie, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée.

### **13.2 – Paysage**

Tout capital végétal répertorié sur le document graphique d'une OAP devra être préservé.

Les continuités paysagères devront être préservées voire renforcées pour favoriser le développement de la biodiversité.

Les cônes de vues permettant de dégager une fenêtre visuelle sur le lointain ou un repère urbain seront privés de toute construction et de végétation de haute tige.

### **13.3 – Espaces boisés classés**

Sans objet.

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

---

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

Non règlementé.





## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UE correspond à la zone d'accueil des équipements scolaires, périscolaires, culturels, de sport et de loisirs existante du bourg, localisée en entrée ouest de l'agglomération, route de La Guierche.

#### ■ Prescriptions réglementaires particulières applicables sur la zone

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à moyen**. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

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

---

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

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

Sont interdits:

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage de bureaux ou de commerce,
- Les constructions à vocation d'artisanat ou d'industrie,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les aires de dépôt de caravanes,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.

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

Sont admis sous conditions particulières :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone.

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

---

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 3.2 Voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Assainissement et eaux usées

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

#### 4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

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

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

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- soit en retrait d'au minimum 1 mètre des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance d'un mètre minimum de la limite séparative.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

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

Non réglementé

**ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

Les constructions, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

En limite des voies et emprises publiques, les matériaux de type plaque béton sont interdits.

**ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

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

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée.

**13.2 – Espaces boisés classés**

Sans objet.

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

---

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

Non règlementé.

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UZ correspond à la zone d'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

#### ■ Prescriptions réglementaires particulières applicables sur la zone

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à moyen**. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

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

---

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

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, y compris le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée et les aires de dépôt de caravanes, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des équipements d'infrastructure.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

- Les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service, et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve que l'opération dont elles dépendent soit compatible avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès définis.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et à raison d'un logement au maximum par unité foncière (sauf nécessité technique justifiée), à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activités et à condition que la surface au sol de la partie à usage d'habitation ne soit pas supérieure à la surface au sol de la partie à usage d'activité.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.



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

---

### ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions prenant accès directement sur la route départementale 300 sont interdites.

#### 3.2 Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

## 4.2 Eaux usées

### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est autorisé. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu être branchées sur le réseau.

### Eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

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

## 4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

## 4.4 – Electricité – téléphone – vidéo communication

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

## ARTICLE UZ 5 – SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 5 m de l'alignement des RD 300 et RD 232,
- 3 m de l'alignement des autres voies.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

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

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies.
- pour les bâtiments de très faible emprise (transformateur).

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance minimale de 4 m.

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

Non réglementé.

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

Non règlementé.

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol
- Leurs dimensions et les proportions de leurs volumes
- l'aspect des matériaux
- le rythme des ouvertures
- l'harmonie des couleurs.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

La couverture des constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

**En limite des voies et emprises publiques, les matériaux de type plaque béton sont interdits.**

## **ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public et correspondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet.

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

### **13.1 – Espaces libres et plantations**

Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts.

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

### **13.2 – Espaces boisés classés**

Sans objet.

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

---

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

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



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

---





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

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone 1AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court et moyen terme.

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

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

Elle comprend plusieurs sous-secteurs:

- **1AUe**, à vocation d'accueil des équipements scolaires, périscolaires, culturels, de sport et loisirs.
- **1AUz**, à vocation d'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

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

#### ■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation tout en veillant à l'intégration urbaine et fonctionnelle de ces extensions dans la trame urbaine existante.

#### ■ Prescriptions règlementaires particulières applicables sur la zone

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à moyen**. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

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

---

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

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

#### **Dispositions complémentaires applicables à la zone 1AU stricte à vocation principale d'habitat**

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de dépôt de caravanes,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- les aires de dépôt de véhicules,
- les golfs.

#### **Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUe**

Sont interdits:

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage de bureaux ou de commerce,
- Les constructions à vocation d'artisanat ou d'industrie,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les aires de dépôt de caravanes,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.

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

Sont admis sous conditions particulières :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone.

#### **Dispositions complémentaires applicables à la zone 1AU stricte à vocation principale d'habitat**

Les constructions et installations à usage artisanales, commerciales ou de service, sous réserve d'accès définis, de stationnement sur la parcelle

correspondant aux besoins de l'activité et de l'absence de nuisances (bruit, odeurs, fumées, poussières...).

Le secteur 1AU de La Ratterie est concerné par la mise en place d'une servitude de mixité sociale, en application des articles L.123-1-5, 16° et L.123-2-b du code de l'urbanisme.

### **Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUz**

Sont également admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service, et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve que l'opération dont elles dépendent soit compatible avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès définis.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et à raison d'un logement au maximum par unité foncière (sauf nécessité technique justifiée), à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activités et à condition que la surface au sol de la partie à usage d'habitation ne soit pas supérieure à la surface au sol de la partie à usage d'activité.

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

---

### ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **Dispositions complémentaires applicables à la zone 1AU stricte à vocation principale d'habitat**

Pour les opérations d'ensemble il sera nécessaire de prévoir une hiérarchisation des voies d'une largeur maximum de 5.50 m en voie primaire et 5.00 m en voie secondaire.

#### 3.2 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Pour le secteur 1AUz**, la création de nouveaux accès sur la RD 300 est interdite.

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

Les cheminements doux identifiés au plan et au sein des orientations d'aménagement ne seront à créer que lors de l'aménagement de la zone.

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

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

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

**Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUz**

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est autorisé. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu être branchées sur le réseau.

**Eaux résiduaires industrielles**

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

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

**4.3 – eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

**Pour la zone 1AU à vocation principale d'habitat :**

Un taux maximum de surface imperméabilisée de 20% supérieur à l'emprise construite de l'habitation et ses annexes sera appliqué.

- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

**Disposition particulière applicable au secteur 1AUz**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

**4.4 – Autres réseaux**

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

Des fourreaux seront installés lors des travaux de voirie et réseaux au sein des aménagements futurs.

## ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### Dispositions complémentaires applicables à la zone 1AU à vocation principale d'habitat

- un logement unique pourra être construit par unité foncière.
- le regroupement de 2 parcelles pour construire une seule habitation est interdit.

### Disposition particulière applicable au secteur 1AUz

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- soit en retrait d'au minimum 1 mètre des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

En tout état de cause pour la zone 1AU à vocation d'habitat, les constructions devront respecter les principes d'alignement inscrits dans les OAP.

### Disposition particulière applicable au secteur 1AUz

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 5 m de l'alignement de la RD 300,
- 3 m de l'alignement des autres voies.

Ce recul pourra être supprimé lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- sur au moins une limite séparative, ou plusieurs limites séparatives,
- pour les autres façades non implantées en limite, la construction devra être implantée à une distance minimum d'1.40 m de la limite séparative. Dans ce cas la création d'une ouverture sur la façade cette distance est portée à 1.90 m de la limite séparative.

### Disposition particulière applicable au secteur 1AUz

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies.
- pour les bâtiments de très faible emprise (transformateur).

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

Non réglementé

##### **Disposition particulière applicable au secteur 1AUz**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance minimale de 4 m.

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

Non réglementé

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

##### **Dispositions particulières applicables à la zone 1AU à vocation principale d'habitat**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures (modèle RdC + 1 étage + combles).

Les hauteurs de constructions devront être compatibles avec les conditions d'ensoleillement respectives des constructions entre elles, afin de garantir un droit au soleil pour chaque habitation.

##### **Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUe et 1AUz**

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Dans l'ensemble de la zone 1AU et des secteurs 1AUe et 1AUz, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

**De plus, en limite des voies et emprises publiques, les matériaux de type plaque béton sont interdits.**

### **Dispositions particulières applicables à la zone 1AU stricte à vocation principale d'habitat**

Les sous-sols sont interdits.

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction

Toute construction devra être implantée au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel (côte prise au croisement des diagonales du RdC de la construction).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits de même que les tours, etc.

#### **Toitures**

Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées:

- soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire),
- soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire).

Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...

Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m<sup>2</sup> afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques.

Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance.

L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit.

Les prises de jour en toiture seront assurées par:

- des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans,
- des lucarnes à deux pans en retrait,

Les châssis de toiture et les capteurs solaires sont autorisés, dans la mesure où ils sont encastrés dans le pan de toiture.

#### **Façades**

Pour les constructions à vocation principale d'habitat, les enduits de façade de couleur vive sur les volumes principaux des constructions sont interdits, mais les volumes annexes accolés pourront supporter des couleurs plus soutenues et des matériaux différents.



Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre ou du béton brut sont autorisées. Est interdite l'utilisation de la tôle ondulée et du bac acier.

### **Clôtures**

La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m.

Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

### **Dispositions particulières applicables au secteur 1AUe**

Les constructions, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, *aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **Dispositions particulières applicables au secteur 1AUz**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol
- Leurs dimensions et les proportions de leurs volumes
- l'aspect des matériaux
- le rythme des ouvertures
- l'harmonie des couleurs.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

La couverture des constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

### **Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AU à vocation principale d'habitat**

Pour les programmes d'aménagement d'ensemble, le stationnement public sera organisé sur tout le quartier par des poches de stationnements mutualisés éloignées en moyenne de 50 à 70 m des habitations. Le stationnement linéaire le long des voies devra être le plus possible réduit à un taux maximum de 25% au total.

**ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES****13.1 – Espaces libres et plantations**

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée.

**Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AU à vocation principale d'habitat****Paysage**

Tout capital végétal répertorié sur le document graphique d'une OAP devra être préservé.

Les continuités paysagères devront être préservées voire renforcées pour favoriser le développement de la biodiversité.

Les cônes de vues permettant de dégager une fenêtre visuelle sur le lointain ou un repère urbain seront privés de toute construction et de végétation de haute tige.

**Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUz**

Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts.

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

**13.2 – Espaces boisés classés**

Sans objet.

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

---

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Elle comprend un sous-secteur:

- **2AUz**, à vocation d'accueil à long terme des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

#### ■ Objectif recherché

La zone 2AU est une réserve foncière dont les modes d'occupation seront définis ultérieurement lors de la modification ou de la révision du P.L.U.

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

---

### ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

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

**Sont autorisés :**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Le secteur 1AU de La Ratterie est concerné par la mise en place d'une servitude de mixité sociale, en application des articles L.123-1-5,16° et L.123-2-b du code de l'urbanisme.

**Dispositions complémentaires applicables au secteur 2AUz**

L'urbanisation du secteur 2AUz ne pourra avoir lieu que dès lors que la zone 1AUz aura été préalablement aménagée et urbanisée. Des orientations d'aménagement et de programmation devront être définies lors de la procédure de modification ou de révision du PLU ouvrant la zone 2AUz à l'urbanisation.

La zone humide identifiée au plan par une trame particulière restera vierge de toute construction afin d'en assurer la protection.

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

---

### ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

#### **Cheminements piétonniers à conserver**

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

Les cheminements doux identifiés au plan et au sein des orientations d'aménagement ne seront à créer que lors de l'aménagement de la zone.

### ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

### ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit en retrait d'au minimum 1 mètre des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,

Par rapport à la RD 232, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 20 m de l'alignement.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas règlementée.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance d'un mètre minimum de la limite séparative.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé



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

---

#### **ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.



## **TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

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

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A comprend un sous-secteur :

- **Ah**, secteur naturel bâti non constructible.

#### ■ Prescriptions réglementaires particulières applicables sur la zone

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti présentant un intérêt patrimonial**, figurant sur les documents graphiques au sein d'un **périmètre de permis de démolir au titre de l'article L. 123.1.5 7° du Code de l'urbanisme**, doivent être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

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

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à moyen**. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

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

---

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

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

*Dans les zones humides identifiées au plan, 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 délivrées par l'autorité compétente.*

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

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux,

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés dans la zone

#### **Dispositions complémentaires applicables à la zone A stricte:**

Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions et réfections,

Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :

- qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- qu'elles sont implantées à une distance maximale de 150 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif de l'activité.

Les aménagements de bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des installations accessoires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- ces activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural,
- ces activités s'exercent en complément de l'activité agricole existante dont elle reste l'accessoire,
- pour les activités d'accueil touristique et de loisirs (gîte à la ferme, table d'hôtes, ...) seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité sont autorisés, sous réserve que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur. Les annexes (sanitaires...), peuvent être réalisées en neuf ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants (30 mètres maximum pour les annexes réalisées en neuf) et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

### **Dispositions complémentaires applicables au secteur Ah:**

Sont autorisés:

- L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où:
  - dans le cas d'un changement de destination, l'affectation nouvelle doit être à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes, ...), le bâtiment doit présenter un caractère patrimonial ou architectural de qualité, et son aménagement doit en assurer la mise en valeur,
  - dans le cas d'un changement de destination à vocation d'habitation, le nombre de logements créés est limité à 1 seul par bâtiment, sauf projet d'intérêt collectif ou général.
  - dans le cas d'une extension, celle-ci se limite à 30% de la surface de plancher ou d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.
- Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

- Les abris pour animaux d'une surface de 40m<sup>2</sup> maximum et à raison d'une construction par unité foncière.



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

---

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 3.2 Voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sont interdites sur la RD 300. Seules peuvent être autorisées sur les portions de voies concernées:

- la création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### 4.4 Autres réseaux

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

### ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :

- 35 m de l'alignement de la RD 300,
- 15 m de l'alignement des RD 149, 232 et 209,
- 10 m de l'alignement des autres routes départementales,
- 5 m de l'alignement des autres voies.
- 50 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV.

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,

- en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance d'un mètre minimum de la limite séparative.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas règlementée.

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

Non règlementé

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures (modèle RdC + 1 étage + combles).

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas règlementée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

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

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

### 11.1 Bâtiments agricoles

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.

L'emploi de matériaux brillants est interdit (sauf les panneaux photovoltaïques qui sont autorisés)

Les teintes de façades seront soient de teinte pastels de type beige à ocre, ou de teintes sombres de type vert, brun, gris ou de teinte bois naturel.

### 11.2 Autres constructions (habitations, annexes, ...)

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.

#### Toitures

Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées:

- soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire),
- soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire).

Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...

Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m<sup>2</sup> afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques.

Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance.

L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit.

Les prises de jour en toiture seront assurées par:

- des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans,
- Des lucarnes à deux pans en retrait,

Les châssis de toiture encastrés sont également autorisés.

**Façades**

Les enduits de façade de couleur vive sont interdits.

**Clôtures**

La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m.

Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

En limite des voies et emprises publiques, les matériaux de type plaque béton sont interdits.

**ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Non règlementé.

**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES****13.1 Espaces libres et plantations**

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de tout ou partie d'une haie, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée.

Lorsque les bâtiments agricoles poseront des problèmes d'intégration dans le paysage, ils seront accompagnés de végétation (arbres de haute tige, bosquets, ...).

**13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

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

---

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

Non règlementé.

## **TITRE V – LA ZONE NATURELLE**

---





## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un sous-secteur :

- **Nh**, secteur naturel bâti non constructible.

#### ■ Prescriptions réglementaires particulières applicables sur la zone

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti présentant un intérêt patrimonial**, figurant sur les documents graphiques au sein d'un **périmètre de permis de démolir au titre de l'article L. 123.1.5 7° du Code de l'urbanisme**, doivent être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

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

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à moyen**. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

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

---

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

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2 / N2.

*Dans les zones humides identifiées au plan, 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 délivrées par l'autorité compétente.*

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

Sont autorisées, sur l'ensemble de la zone N et ses secteurs:

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux,

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés dans la zone

Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

#### **Dispositions particulières applicables au secteur Nh:**

Sont autorisés:

L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où:

- dans le cas d'un changement de destination, l'affectation nouvelle doit être à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes, ...), le bâtiment doit présenter un caractère patrimonial ou architectural de qualité, et son aménagement doit en assurer la mise en valeur,
- dans le cas d'un changement de destination à vocation d'habitation, le nombre de logements créés est limité à 1 seul par bâtiment, sauf projet d'intérêt collectif ou général.
- dans le cas d'une extension, celle-ci se limite à 30% de la surface de plancher ou d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Les abris pour animaux d'une surface de 40m<sup>2</sup> maximum et à raison d'une construction par unité foncière.



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

---

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 3.2 Voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sont interdites sur la RD 300. Seules peuvent être autorisées sur les portions de voies concernées:

- la création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **4.2 Eaux usées**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Autres réseaux**

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

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :

- 35 m de l'alignement de la RD 300,
- 15 m de l'alignement des RD 149, 232 et 209,
- 10 m de l'alignement des autres routes départementales,
- 5 m de l'alignement des autres voies.
- 50 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV.

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance d'un mètre minimum de la limite séparative.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures (modèle RdC + 1 étage + combles).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

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

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

### Toitures

Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées:

- soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire),
- soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire).

Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...

Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m<sup>2</sup> afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques.

Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance.

L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit.

Les prises de jour en toiture seront assurées par:

- des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans,
- Des lucarnes à deux pans en retrait,

Les châssis de toiture encastrés sont également autorisés.

### Façades

Les enduits de façade de couleur vive sont interdits.

### Clôtures

La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m.

Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

En limite des voies et emprises publiques, les matériaux de type plaque béton sont interdits.



**ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Non règlementé.

**ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES****13.1 Espaces libres et plantations**

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de tout ou partie d'une haie, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée.

**13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

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

---

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

Non règlementé