

Département de la Meurthe-et-Moselle  
Communauté de Communes du Toulois

## COMMUNE DE BRULEY

### Plan Local d'Urbanisme

# 05 – Règlement

<b>Approbation du PLU</b>	
<b>Prescription de la révision générale du PLU</b>	
<b>Arrêt du PLU</b>	
<b>Approbation PLU</b>	

## Dossier de PLU provisoire

---

Date de référence : mai 2017

---

En rouge, les remarques émises lors de la réunion du 10/06/2016

En jaune, les éléments ajoutés ou à questionner par rapport au PLU actuel

**REGLEMENT DU P.L.U.**

**I - DISPOSITIONS GENERALES .....p**

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.
- Article 3. Division du territoire en zones
- Article 4. Adaptations mineures.
- Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Article 6. Sites Archéologiques

**II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... p**

- Dispositions applicables à la zone UA.....p
- Dispositions applicables à la zone UB.....p
- Dispositions applicables à la zone UC.....p
- Dispositions applicables à la zone UD.....p
- Dispositions applicables à la zone UE.....p
- Dispositions applicables à la zone UX.....p

**III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER..... p**

- Dispositions applicables à la zone 1 AU.....p
- Dispositions applicables à la zone 2 AU .....p
- Dispositions applicables à la zone 2 AUX.....p

**IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... p**

- Dispositions applicables à la zone A.....p

**V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

..... p

- Dispositions applicables à la zone N.....p

**ANNEXES.....p**

# **I- DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bruley délimité sur le plan d'ensemble à l'échelle de 1/5000 et le plan de zonage à l'échelle de 1/2000, par tirets entrecoupé de croix.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

LES ZONES URBAINES ET A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- les zones UA, UB, UX et les secteurs UAj, et UBj.
- la zone AU et les secteurs AUa, AUI et AUx

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone A et les secteurs Av
- la zone N et les secteurs Ne, Np et Nm

### **Caractère des zones et secteurs :**

Zone UA : Zone correspondant au centre ancien ainsi qu'à ses extensions, affectées essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément normal.

Secteur UAj : Secteur comprenant principalement les parties arrières des unités foncières bâties. es dernières étant destinées historiquement à accueillir les jardins d'agrément, potagers ou vergers.

Zone UB : Zone correspondant au secteur à dominante pavillonnaire ainsi qu'aux services et ctivités qui en sont le complément normal.

Secteur UBj : Secteur comprenant principalement les parties arrières des unités foncières bâties. Ces dernières étant destinées à accueillir par vocation et usage anciens, les jardins d'agrément, potagers ou vergers.

Zone UX : Zone accueillant les activités et les équipements d'intérêt collectif.

Zone AU : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. *Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.*

Secteur AUa : les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées dans un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent conforme aux orientations particulières si elles existent.

Secteur AUI : Secteurs destinés à accueillir des activités de loisirs, des équipements publics d'intérêt collectif ou concourant à une mission de service public.

Secteur AUx : Secteur partiellement équipé accueillant une entreprise.

Zone A : Il s'agit de la zone *agricole* à protéger en raison du potentiel agronomique, *biologique ou économique*

Secteur Av : Secteur agricole d'Appellation contrôlée AOC "Gris de Toul "et "Mirabelle de Lorraine".

Zone N : Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de certaines formes d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les espaces boisés. Secteur Ne : Secteur à vocation agricole permettant la diversification de cette activité.

Secteur Np : Secteur naturel de protection des sites.

Secteur Nm : Secteur comprenant des emprises militaires Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

#### **Article 4. Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation**

Article R\*111-3 Modifié par DÉCRET n°2014-1342 du 6 novembre 2014 - art. 1

« Tout logement doit :

- a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;
- c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements, le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la pièce spéciale pour la toilette mentionnée au b ;
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

## **II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1 du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### **Rappel :**

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- En application de l'article L.430.1 (à convertir) relatif aux Monuments Historiques, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de 500 m des monuments ~~inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.~~ **historiques. (à la demande des ABF)**
- Le permis de démolir est également obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.
- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage « \* » identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

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

##### **1. Sont interdits**

- 1.1 Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2
  - à de nouvelles exploitations forestières
  
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
  
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
  
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
  - les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'Art.2 **(attention, existe en UB)**
  - les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

## ARTICLE UA 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

---

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
- 2.2 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants
- 2.3 Les constructions à usage agricole **et viticole** sous réserve d'être destinés au stockage **des engins viticoles ou de matériel (fourrage interdit)**, à la transformation ou à la vente.

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

---

### ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Voirie

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée) ~~ou une servitude de passage~~, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2. **Les voies nouvelles** ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **6,80 mètres** d'emprise, à l'intérieur de laquelle un traitement paysager sera réalisé (alignement d'arbres par exemple) :
- Pour les voiries principales, une largeur de 1.80 mètres sera réservée aux piétons et des emplacements de stationnement y seront aménagés.
  - Pour les voiries secondaires, les chaussées seront mixtes, d'une largeur minimum **de 4 mètres**, sans limite d'usage et traitées en zones de rencontre.
- 3.1.3. ~~Les voies nouvelles en impasse~~ ~~ouvertes à la circulation automobile~~ ~~doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse. (il s'agit d'un secteur construit donc pas nécessaire)~~
- 3.1.4. **Les voies nouvelles** de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise
- 3.1.5. Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.
- 3.1.6. Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

#### 3.2 Accès

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.



~~3.2.3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité possible et les accès doivent être mutualisés autant que faire se peut (vérifier avec le département)~~

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

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.


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

---

### **6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul maximum de 5 mètres :**

- du plan d'alignement approuvé (encore en vigueur ?)
- de l'alignement des voies automobiles

- du recul d'alignement indiqué au plan
- des emplacements réservés figurant au plan

**6.2. Dans les alignements de façades repérés au plan par ce symbole :  (RD 118 et autre voies)**

6.2.1. Le nu extérieur de la façade sur rue des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

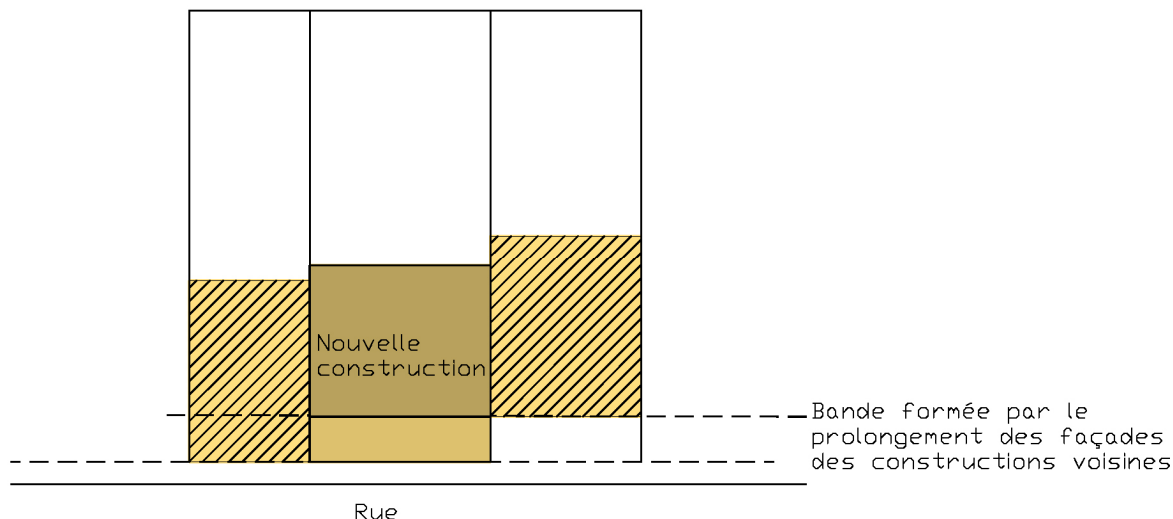
6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sur rue sera implantée:

- à l'existant
- dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Ne sont pas comptées comme façades principales sur rue, les murs bahuts ou les façades maintenues de constructions anciennes.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.



6.3. Entre l'alignement de voies et l'alignement de façades, au-dessus du niveau du sol, sont uniquement autorisés les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain et autres constructions de même nature. Toutes autres occupations et utilisations sont interdites. (Les clôtures sont, par conséquent, interdites.)

6.4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

6.5. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

6.6. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

6.7. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 1.5 mètre minimum.

6.8. ~~Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite~~ (pas de cours d'eau en UA)

6.9. Les marquises pourront dépasser au maximum de 1m de la façade sans se trouver à moins de 1.4m de l'aplomb de la chaussée et sous réserve d'obtention d'une autorisation de surplomb du domaine public.

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

---

### **7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera**

- soit édifiée en limite séparative,
- soit édifiée à **3 mètres minimum de cette limite séparative**. Cette distance est portée à 1m pour les annexes isolées.

(Est-ce la même règle pour les stores? dans ce cas, il ne s'agit pas d'une réglementation lié au PLU mais une réglementation liée aux enseignes)

### **7.2. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : ^^^^^^^^^^^^^^^^^**

7.2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.2.2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 14 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

(La continuité bâtie est-elle justifiée ? A confirmer)

7.2.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière seront :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.

(il est plus judicieux d'utiliser la terminologie cabanon de jardins plutôt que annexe pour éviter des débordements, à confirmer par le service instructeur)

Intégrer définition

7.3. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

7.4. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés

- soit en limite séparative,
- soit à 3.50 mètres minimum de cette limite séparative. ~~Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.~~

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant

**ARTICLE UA 9 :  
EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription


**ARTICLE UA 10 :  
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

~~10.1 La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue et 11m à la faitière.~~

~~La hauteur sera prise au point **le plus haut du terrain naturel** au droit de l'implantation de la façade sur rue excepté pour les dépendances où la hauteur sera calculée au point **le plus bas du terrain naturel** au droit du polygone d'implantation.~~

(il n'est pas utile de réglementer le faitage car il est conditionné par la profondeur de construction et la pente de toiture)

10.2 Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole : 

L'égout de toiture devra se situer soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins.
- en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
- dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à **6 mètres maximum**.

10.3 La hauteur absolue de toute dépendance isolée et annexe ne devra pas excéder 3,5m, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.

10.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

10.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UA 11 :  
ASPECT EXTERIEUR**

---

*Rappel : (aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

~~11.1. Les travaux d'extension ou de rénovation **touchant des constructions et éléments de patrimoine architectural** identifiés aux documents graphiques comme éléments à préserver, devront prendre connaissance des recommandations reportées en annexe du présent règlement.~~

**Pour les constructions repérées au plan :**

- Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments.
- Les percements d'origine des façades doivent être maintenus. Les nouveaux percements sont admis si leurs dimensions sont identiques ou inférieures à ceux d'origine dans leur alignement.

**Il faudra prescrire la préservation des percements pour toutes les façades sur rue et non seulement sur les bâtiments identifiés**

- 11.2- Pour les éléments paysagers patrimoniaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) :
- la démolition, la destruction et la modification de tout élément paysager patrimonial est interdite,
  - tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager patrimonial sur le domaine public ou en limite du domaine public,

**~~11.2 Dessin général de la façade sur la rue principale dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole: AAAAAAAAAAAAAAAAAA~~**

11.2.1 Les façades sur rues du village sont conçues ou modifiées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (proportions environ 1 de large X 1,5 de hauteur) réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison, sauf pour les fenêtres d'attique (Œil de bœuf, fenêtres de greniers...). ~~Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises (rapprochement de deux fenêtres, etc).~~

11.2.3 Les saillies de balcons sont interdites.

11.2.4 Les retraits de façades d'un étage sur l'autre sont interdits y compris les loggias.

**11.3. Toitures - Volumes**

**~~Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole: AAAAAAAAAAAAAAAAAA~~**

11.3.1 Le faitage principal doit être placé dans l'orientation de la rue.

11.3.2 La toiture sera à deux pans, ce dispositif-peut-être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

11.3.3 Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière (3 à 4 pans par exemple).

11.3.4 Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

11.3.5 ~~Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons terre cuite rouge.~~

**ont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée) et /ou qui respectent l'aspect de la tuile tige de botte.**

~~L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée. (sera autorisée au cas par cas par les ABF)~~

**Attente de confirmation de l'autorisation de construction de nouvelles flamande par les ABF**

11.3.6 La pente des toitures doit être comprise entre 27° et 33°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine, pour ramener ce faitage dans l'alignement général ou pour des extensions de bâti existant.

11.3.7 L'extension des toitures existantes ne respectant pas ces règles est autorisée

11.3.8 Les marquises seront constituées de matériaux ayant pour aspect une structure en fer forgé recouverte de panneaux de verre. (Questionnement sur les matériaux réfléchissant pour les cheminées)

**Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan par le symbole AAAAAAAAAAAAAAAAAA**

~~11.3.7 La pente des toitures doit être inférieure à 33°.~~

**11.4. Enduit et coloration de façade**

~~11.4.1 Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les composent.~~

~~— A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciment dont le coloris sera choisi en fonction de l'environnement.~~

Le ton général des façades sera choisi parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU.

**11.5. Huisseries.**

~~— La couleur blanc pur est interdite pour les huisseries~~

- Les coloris des volets, fenêtres, portes et autres métalleries seront choisis parmi ceux figurant sur un nuancier disponible en mairie.

- Les caissons de volet roulant visibles du domaine public sont interdits.

- Les persiennes existantes (volets battants en bois à lames horizontales ajourées et persiennes

repliables métalliques ou en bois) devront être maintenues et/ou restaurées.

- Les portes de grange ~~voûtées~~ doivent être conservées.

- ~~Dans les alignements de façades en ordre continu le long des voies indiquées au plan par le symbole : AAAAAAAAAAAAAAAAAA,~~ les huisseries, quels que soient leurs modèles, resteront posées en ménageant un tableau.

**11.6. Clôtures**

~~Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Au delà d'1.40 mètres, elles seront constituées d'éléments non~~

~~occultants, tels que grilles, dispositifs à claire-voie, haies peu denses, ... .~~

~~Autoriser jusqu'à 1m80 pour les clôtures séparatives.~~

**11.7. Autres**

11.7.1 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.7.2 Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - E.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

**11.8** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UA 12 :  
STATIONNEMENT**

---

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :
- ~~— Habitation : 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup>, dont 1 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)~~
  - ~~— Bureaux : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>~~
  - **Prévoir 2 emplacements par logements nouveaux**
- 12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de **250 mètres de rayon**.  
Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.
- ~~12.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant, répondant aux mêmes conditions.~~
- 12.4 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.5 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.
- 12.6 Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ~~et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.~~

**ARTICLE UA 13 :  
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...
- A partir de 50m<sup>2</sup> prévoir 50% de surface perméable**
- 13.2 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- ~~13.3 Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.~~
- ~~13.4. Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics, dont la moitié au moins sera réalisée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.~~
- ~~13.5. Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 1000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives.~~

**ARTICLE UA 14 :**  
**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

**ARTICLE UA 15 :**  
**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.



## ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### 1. Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- En application de l'article L.430.1 (à confirmer) relatif aux Monuments Historiques, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de 500 m des monuments inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- Le permis de démolir est également obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural. (Vérifier si des repères existent en zone UB)
- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage « \* » identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

#### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1. Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2
  - à de nouvelles exploitations forestières
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.

- les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'Art.2
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

1 6. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

**ARTICLE UB 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).

2.2 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants

2.3 Les constructions à usage agricole sous réserve d'être destinés au stockage, à la transformation ou à la vente.

**SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 3 :**

**ACCES ET VOIRIE**

**3.1 Voirie**

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **6,80 mètres** d'emprise, à l'intérieur de laquelle un traitement paysager sera réalisé (alignement d'arbres par exemple).

Pour les voiries principales, une largeur de **1.80 mètres** sera réservée aux piétons et des emplacements de stationnement y seront aménagés.

Pour les voiries secondaires, les chaussées seront mixtes, d'une largeur minimum de **4m**, sans limite d'usage et traitées en zones de rencontre.

1.1.3. **Les voies nouvelles en impasse** ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de **10m**. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

3.1.4. **Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton** doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise

3.1.5. Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

**3.2 Accès**

3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.3. Les accès des riverains sur les routes départementales (RD118 et RD 118a) sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la

circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire se peut. (à vérifier avec département)

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

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.

### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

### **4.4 Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE UB 6 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1. Pour les unités foncières concernées par une bande d'implantation obligatoire des constructions indiquée au plan de zonage, les nouvelles constructions y seront édifiées en totalité, **y compris annexes et dépendances.**
- Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire des constructions indiquée au plan de zonage, les nouvelles constructions y seront édifiées en totalité **à l'exception des locaux annexes et dépendances, qui observeront un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue**
- 6.2. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée à **5 mètres** minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.3. Les balcons et le débord de toitures ne sont pas pris en considération dans ces mesures de distances.
- 6.4. **Toutefois, une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.**
- 6.5. **Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.**
- 6.6. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 6.7. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.8. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

**ARTICLE UB 7 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :
- soit en limite séparative,
  - soit à **3 mètres minimum de cette limite séparative.** Cette distance est portée à 1m pour les annexes isolées. (les balcons ne sont pas compris dans cette mesure)
- 7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 7.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés
- soit en limite séparative,
  - soit à 3.50 mètres minimum de cette limite séparative.

**ARTICLE UB 8 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE UB 9 :**

**EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1. La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser SS+R+1+1 niveau de combles sans excéder 9 mètres à la faitière.
- 10.2. La hauteur maximale des dépendances isolées ne doit pas excéder 3,5 mètres toute superstructures comprises
- 10.3. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.4. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, sauf pour les dépendances où la hauteur sera calculée au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
- 10.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire 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.*

~~11.1. Les travaux d'extension ou de rénovation **touchant des constructions et éléments de patrimoine architectural** identifiés aux documents graphiques comme éléments à préserver, devront prendre connaissance des recommandations reportées en annexe du présent règlement.~~

### **Pour les constructions repérées au plan : (a vérifier en zone UB)**

**11.1. Pour les éléments paysagers patrimoniaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) :**

- la démolition, la destruction **et la modification** de tout élément paysager patrimonial est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager patrimonial sur le domaine public ou en limite du domaine public,

**11.2. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade.**

### **11.3. Toitures - Volumes**

11.3.1 Pour les bâtiments sur rue, le faitage principal est placé dans l'orientation de la rue.

11.3.2 La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 35°.

**11.3.3 Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées (vérifier que les toitures autres que végétalisées peuvent être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour ou s'ils sont destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site)**

11.3.5 Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons terre cuite rouge.

**L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de**

toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée.

11.3.6 L'extension des toitures existantes ne respectant pas ces règles est autorisée

#### **11.4. Enduit et coloration de façade**

11.4.1 Le ton général des façades sera choisi parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU.

11.4.2 Le ton des dépendances sera en harmonie avec la construction principale, l'utilisation du blanc pur et gris non teinté (aspect ciment) sera interdite et les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (blocs agglomérés) ne devront pas être laissés bruts

11.4.3 Les extensions de la construction principale auront la même teinte que cette dernière.

#### **11.5. Huisseries**

- Les coloris des volets, fenêtres, portes et autres métalleries seront choisis parmi ceux figurant sur un nuancier disponible en mairie.
- Les caissons de volet roulant ne dépasseront pas du nu du mur.  
Les huisseries et volets roulants quels que soient leur modèles resteront posés en ménageant un tableau.

#### **11.6. Clôtures**

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- D'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...) ; la hauteur totale n'excèdera pas 1,80 mètre.
- D'un dispositif à claire-voie associé le cas échéant à une haie végétale d'une hauteur totale de 1,80 mètre
- D'une haie végétale seule limitée à 2 mètres

Cependant, les caractéristiques des clôtures et les haies pourront être limitées à 0,80 mètres pour conserver des angles de visibilité et garantir la sécurité des usagers de la route.

#### **11.7. Autres**

11.7.1 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.7.2 Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - E.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

**11.8** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

---

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés avec au minimum :

- **Habitation** : 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup>, (70 m<sup>2</sup> au PLU actuel) dont 1 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

**(3 emplacements minimum pour une maison individuelle, dont 2 au moins « non-couverts », seront accessibles depuis la voie publique ou privée)**

**12.2.** Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de **250 mètres de rayon**.

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

**12.4.** Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

**12.5.** Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

**12.6.** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

#### **ARTICLE UB 13 :**

##### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

**13.1. Les haies d'arbres et d'arbustes admises seront bocagères (haie utilisée pour délimiter une parcelle caractérisée par sa diversité floristique, composée d'association de végétaux locaux) et d'essences locales recommandées dans le rapport de présentation.**

**13.1.** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...

Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable. (a confirmer)

**13.2** Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

**13.3** Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

**13.4.** Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics, dont la moitié au moins sera réalisée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

**13.5.** Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 1000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives.

#### **ARTICLE UB 14 :**

##### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

**14.1** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

#### **ARTICLE UB 15 :**

##### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

**15.1** Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

## ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme

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

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

##### 1. Sont interdits

##### **1. Les constructions destinées** sauf cas visés à l'article 2 :

- . à l'habitation et leurs dépendances
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt
- . à l'exploitation agricole ou forestière

##### **3. Camping et stationnement de caravanes**

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

##### **4. Les habitations légères de loisirs**

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

##### **5. Les installations et travaux divers suivants :**

- . les parcs d'attraction,
  - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - . les garages collectifs de caravanes
  - . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage « » identifié par le



**ARTICLE UE 2 :  
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont nécessaires au service public exercé et présentent un lien de connexité avec celui-ci :
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de bureaux, d'artisanat, de services, d'hébergement hôtelier et de restauration.
  - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de stationnement.
  - Les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement des véhicules et à la distribution d'énergie, tel que pylône...
  - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'entrepôts commerciaux.
  - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux activités de réparation ou de maintenance des matériels utilisés par le service public.
  - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail.
- 2.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...), à la condition qu'ils soient destinés :
- soit aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisé dans la zone,
  - soit à l'hébergement des usagers de l'équipement collectif lorsque la nature, l'objet ou les conditions de fonctionnement du service public suppose un hébergement à proximité,
- 2.3 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.

**SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE 3 :  
ACCES ET VOIRIE**

**3.1 Voirie**

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- 3.1.3. **Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton** doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise

**3.2 Accès**

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2. Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**ARTICLE UE 4 :  
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

**4.2 Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

**4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.

**4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

**ARTICLE UE 5 :  
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

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

---

6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

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

---

7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :

- soit en limite séparative,
- soit à **3 mètres minimum de cette limite séparative**. Cette distance est portée à 1m pour les annexes isolées.

7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

---

Pas de prescription

**ARTICLE UE 9 :  
EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription

**ARTICLE UE 10 :  
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1. La hauteur de toutes constructions est limitée limitée à **12 mètres** à l'égout de toiture. La hauteur des constructions est mesurée à **partir du terrain naturel** avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, **au droit du point le plus haut du polygone d'implantation**, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc ...
- 10.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

**ARTICLE UE 11 :  
ASPECT EXTERIEUR**

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire 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 UE 12 :  
STATIONNEMENT**

---

- 12.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2. Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

**ARTICLE UE 13 :  
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

13.1 Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées

**ARTICLE UE 14 :**  
**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

**ARTICLE UE 15 :**  
**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription.

## ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### 2. Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- ~~En application de l'article L.430.1 (à confirmer) relatif aux Monuments Historiques, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de 500 m des monuments inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.~~
- ~~Le permis de démolir est également obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.~~
- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage « \* » identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. (vérifier s'il y en a en UX)

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

#### ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1. Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs dépendances sauf cas visés à l'article 2
  - à l'industrie sauf cas visés à l'article 2
  - à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2
  - à l'exploitation forestière
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions admises
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de

déchets et autres débris.

- les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'Art.2

- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

1 5. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

**ARTICLE UX 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone.

2.2 Les constructions à destination d'industrie à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage et sous réserve de la réglementation en vigueur.

2.3 Les constructions liées à des exploitations agricoles sous réserve d'être destinés au stockage, à la transformation ou à la vente.

**SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UX 3 :**

**ACCES ET VOIRIE**

**3.1 Voirie**

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

~~3.1.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent servir.~~

3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,80 mètres d'emprise, à l'intérieur de laquelle un traitement paysager sera réalisé (alignement d'arbres par exemple).

2.1.3. **Les voies nouvelles en impasse** ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

3.1.4. **Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton** doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise

3.1.5. Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

**3.2 Accès**

3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.2. Les accès des riverains sur les routes départementales (RD908, 118 et RD 118a) sont interdits.

3.2.3. **Protections des sentiers et des chemins**

En application de l'article L.XXX du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages. Toute obstruction au passage est interdite.

**ARTICLE UX 4 :  
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

**4.2 Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

L'évacuation des eaux des activités (industrielles et autres) sera réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

**4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.

**4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

**ARTICLE UX 5 :  
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE UX 6 :  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1. Le long des RD 118, 118a et 908, les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement ou de l'axe de la voie conformément au plan.
- 6.2. Les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

**ARTICLE UX 7 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :

- soit en limite séparative,
- soit à **3 mètres minimum de cette limite séparative.**

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'imposent.

- 7.2. La hauteur relative de tout point du bâtiment par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas excéder 4 fois la distance comptée horizontalement entre ces 2 points, soit  $H=4L$  ou  $L=H/4$ .
- 7.3. Dans le cas de constructions jointives, la liaison peut être réalisée par tout moyen permettant de donner l'effet de continuité de la façade : murs de liaison, garages, pergolas, ... ayant la même hauteur et même aspect que la façade.
- 7.4. En fond de parcelle, tout point de la construction doit être situé en dehors de la zone inconstructible indiqué au plan de masse, réservée à la réalisation d'une barrière végétale visuelle.
- 7.5. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés en limite ou en recul des limites séparatives.

**ARTICLE UX 8 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

**ARTICLE UX 9 :**

**EMPRISE AU SOL**

---

- 9.1. L'emprise au sol totale des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE UX 10 :**

**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 Les constructions auront une hauteur maximale de **6 mètres** comptées à partir du dessus de la dalle du rez-de-chaussée, jusqu'à l'égout de toiture. Aucun point de la construction ne pourra être situé à une hauteur de plus de **12 mètres** de la dalle du rez-de-chaussée, à l'exception des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que : souche de cheminée et de ventilation...
- 10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UX 11 :**

**ASPECT EXTERIEUR**

---



*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire 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.*

### **11.1. Implantation**

- 11.1.1 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 0.70m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. L'espace situé entre la façade et la limite de propriété peut être terrassé.
- 11.1.2 Les talus artificiels sont interdits autour des constructions.
- 11.2.3 Les accès aux bâtiments se font au RDC excepté si les escaliers extérieurs font partie intégrante de l'architecture de la façade principale par leur localisation et leur modénature.
- 11.2.4 Les façades principales seront dans l'orientation de la rue des Triboulottes.

### **11.2. Mur extérieur**

- 11.3.1 Les façades pignons et arrières seront simples et sobres.
- 11.3.2 Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (blocs agglomérés) ne devront pas être laissés bruts
- 11.3.3 Les façades de plus de 15m seront obligatoirement divisées en 2 ou plusieurs redents.

### **11.3. Toitures**

- 11.3.1 Les matériaux de couverture ne seront pas réfléchissants, leurs couleurs seront ocre rouge (aspect tuile canal) ou gris foncé (aspect fibrociment vieilli)
- 11.3.2 Les toitures seront à deux pans, la direction du faitage dans l'orientation de la voirie de la rue.
- 11.3.3 La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 40°.

### **11.4. Enduit et coloration de façade**

- 11.4.1 Les couleurs de façades, menuiseries extérieures seront choisies parmi celles figurant sur le nuancier, disponible en mairie.

### **11.5. Clôtures**

Les clôtures dans la rue des Triboulottes pourront être constituées :

- 11.5.1 D'un mur bahut enduit dont la hauteur sera limitée à 0.80m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage etc...)
- 11.5.2 D'un dispositif à claire-voie associé le cas échéant à une haie végétale dont la hauteur n'excèdera pas 1.80m.
- 11.5.3 D'une haie végétale seule limitée à 1.80 m.
- 11.5.4 La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1.80m
- 11.5.5 Toute grille, grillage ou autre clôture à claire voie sera sans profil galbés.

### **11.6. Locaux techniques**

- 11.6.1 Les transformateurs, compteurs, locaux de poubelles et installations diverses devront être intégrés dans le bâtiment ou traité en édicules intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.
- 11.6.2 Les locaux techniques en toiture (appareillages de toute nature, machinerie, accessoires technique, climatiseurs, gaines, etc...) et saillies diverses dépassant couramment du bâtiment seront obligatoirement habillés ou cachés par l'acrotère de la façade ou pans de

toiture

### **11.7. Extensions futures, annexes et bâtiments non jointifs**

11.7.1 Ils sont soumis aux mêmes conditions d'aspect extérieur que les constructions principales.

Cependant, les caractéristiques des clôtures pourront être adaptées pour conserver des angles de visibilité et garantir la sécurité des usagers de la route.

### **ARTICLE UX 12 :**

#### **STATIONNEMENT**

---

12.1. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

11.1.1 Pour l'évolution, le changement le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

11.1.2 Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et des marges de recul **sur des emplacements aménagés.**

12.3. Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

12.4. Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

### **ARTICLE UX 13 :**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

13.1. Les haies d'arbres et d'arbustes admises seront bocagères (haie utilisée pour délimiter une parcelle caractérisée par sa diversité floristique, composée d'association de végétaux locaux) et d'essences locales recommandées dans le rapport de présentation.

13.2. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...

**Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.**

13.3. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

13.4. Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 1000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### **ARTICLE UX 14 :**

#### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

### **ARTICLE UX 15 :**

#### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

## ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage « \* » identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

#### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1. Sont interdits

###### 1.1 Les constructions destinées :

- à l'hébergement hôtelier
- à l'industrie
- à la fonction d'entrepôt
- à l'exploitation agricole
- à l'exploitation forestière

###### 1.2 Camping et stationnement de caravanes :

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

###### 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

###### 1.4 Les installations et travaux divers suivants

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
- les garages collectifs de caravanes
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

1 6. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

## **ARTICLE 1AU 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

2.1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure sous réserve :

- qu'elles soient compatibles et en harmonie avec l'environnement
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
  - . le réseau d'eau
  - . le réseau de collecte d'eaux usées,
  - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
  - . le réseau d'électricité,
  - . le réseau d'éclairage public,
  - . la voirie.
  - . la protection incendie

2.1. Les locaux annexes et dépendances sous réserve d'être liés à des habitations existantes sises sur la même unité foncière

## **SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

---

#### **3.1 Voirie**

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **6,80 mètres** d'emprise, à l'intérieur de laquelle un traitement paysager sera réalisé (alignement d'arbres par exemple).

Pour les voiries principales, une largeur de **1.80 mètres** sera réservée aux piétons et des emplacements de stationnement y seront aménagés.

Pour les voiries secondaires, les chaussées seront mixtes, d'une largeur minimum de **4m**, sans limite d'usage et traitées en zones de rencontre.

2.1.4. **Les voies nouvelles en impasse** ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de **10m**. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

3.1.4. **Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton** doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise

3.1.5. Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

#### **3.2 Accès**

3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.3. Les accès des riverains sur les routes départementales (RD118 et RD 118a) sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire se peut. (à vérifier avec département)

**ARTICLE 1AU 4 :  
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

**4.2 Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

**4.2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.

**4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

**4.4 Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

**ARTICLE 1AU 5 :  
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.