

DEPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE  
**COMMUNE DE SCEAUX D'ANJOU**

**Plan Local d'Urbanisme**  
**Modification n°1**



Document n°4  
**Règlement**

**Modification n°1 du PLU**

Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 29 juin 2021

Enquête publique du 09/10/2023 au 27/10/2023 inclus

Approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 18/01/2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 18/01/2024

Le Président :



**ARCHITOUR architectes associés**  
Rémi HERSANT architecte dplg – urbaniste  
Thomas CLAVREUL, urbaniste qualifié o.p.q.u.

## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

---

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

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

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

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

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain :

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

## TITRE I

# DISPOSITIONS GENERALES

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Sceaux d'Anjou.

#### Enumération des occupations et utilisations du sol réglementées au titre du code de l'urbanisme, et applicables à la date d'approbation du PLU :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- les lotissements qui ont pour effet sur une période de moins de 10 ans de créer plus de 2 lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs (...),
- les remembrements réalisés par une association foncière libre,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger (...),
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha,
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins au moins 50 unités,

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

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

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

**ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS  
RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL, APPLICABLES A LA DATE  
D'APPROBATION DU PLU**

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

**a) Dispositions législatives**

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

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

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

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

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

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

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

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

Article L.421-4 - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

## **b) Dispositions réglementaires**

Article R.111-2 - 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 ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111.21 - 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.

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

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

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;
- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.
- les secteurs de vestiges archéologiques protégés au titre des dispositions du code du patrimoine
- les secteurs soumis aux nuisances sonores
- les secteurs concernés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (loi Barnier)
- les éléments de paysage ou de patrimoine à préserver ou à créer au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme,
- les itinéraires et chemins de randonnée à préserver, la localisation des sièges d'exploitation agricole, la localisation des accès à créer,
- les secteurs résidentiels ou urbanisés traversés par un gazoduc et où s'appliquent des servitudes particulières.

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

- UA : le centre bourg,
- UB : la périphérie du bourg,  
  - Elle comprend une sous zone UBa en assainissement autonome*
  - Elle comprend une sous zone UBj en jardins à préserver*

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

- AU1 : zone d'urbanisation immédiate pour l'habitat,
- AU2 : zone d'urbanisation ultérieure pour l'habitat,
- AUe : zone à urbaniser pour des équipements publics ou activités artisanales, ouverture immédiate

#### 3) La zone agricole comprend :

- A : zone agricole.

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

- N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, et d'habitat diffus.  
  - Elle comprend plusieurs sous zones :*
    - *NP : zone naturelle protégée*
    - *NH : zone naturelle d'habitat diffus*
    - *NL : zone naturelle de loisirs*

### ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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



## **Titre II**

<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b></p> <p><b>AUX ZONES URBAINES</b></p>
---

## **ZONE UA**

### **CENTRE BOURG**

---

Cette zone correspond au secteur du centre bourg.

Elle comprend :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine
- Des itinéraires et chemins de randonnée à préserver au titre de l'art L.1231-6° du code de l'urbanisme.
- Des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver au titre de l'article L .123-1-7° du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés pour des aménagements publics

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

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

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

Sont interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance et leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les dépôts non couverts, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les installations classées, sauf celles correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour les rendre compatibles avec la proximité d'habitations ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage industriel ;
- la création et l'extension de bâtiments agricoles.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre bourg.

Il est précisé que toute destruction d'éléments de patrimoine à préserver indiqués sur les plans de zonage est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques, et susceptibles de porter atteinte à des entités archéologiques, doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie

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

### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

#### UA 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

#### UA 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le long des itinéraires de randonnée affichés au plan de zonage, tout aménagement de voirie doit être réalisé de telle sorte que soit garanties la sécurité des cheminements piétons et la qualité paysagère des chemins.

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

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

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de séparation totale des deux réseaux devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

#### UA 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

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

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

**b) 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.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant au stockage et au réemploi des eaux pluviales sur la parcelle sont vivement conseillés.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, un emplacement sera réservé sur la parcelle pour l'installation, le cas échéant, d'une cuve de récupération des eaux de pluie.

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

Dans toutes opérations d'aménagement :

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

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

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale, par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 mètres à l'acrotère.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions.
- en cas d'extension ou d'implantation contiguë à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- Aux équipements publics et édifices du culte.

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

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs,....

Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

### **Toitures**

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou fibro ardoise.

L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée (vérandas,...).

La pente des toits du corps principal de la construction doit être supérieure à 40°.

### **Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

**Clôtures**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures préfabriquées sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

Les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

**Bâtiments annexes**

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise (ou fibro ardoise), les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

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

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**UA 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

UA 12 - 2 : Normes de stationnement

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

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

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les haies devront être composées d'essences locales variées. Les conifères sont proscrits en haie en bordure du domaine public.

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

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

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

**SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE UB**

### **PERIPHERIE DU BOURG**

---

Cette zone est caractérisée par l'habitat pavillonnaire des extensions du bourg.

La zone comprend également des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine
- des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme,
- Des itinéraires et chemins de randonnée à préserver au titre de l'art L.1231-6° du code de l'urbanisme.
- Un secteur non adificandi et non plantandi d'une largeur totale de 6 mètres lié au passage d'une canalisation de gaz.

Elle comprend un sous secteur UBa en assainissement non collectif.

Elle comprend un sous secteur UBj en jardins à préserver en tant qu'espaces de respiration dans le bourg, et de transition avec les espaces agricoles et naturels.

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

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

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

Sont interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance et leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les dépôts non couverts, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les installations classées, sauf celles correspondant à es besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour les rendre compatibles avec la proximité d'habitations ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage industriel ;
- la création et l'extension de bâtiments agricoles.
- En zone UBj : les constructions nouvelles à usage d'habitation.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques, et susceptibles de porter atteinte à des entités archéologiques, doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie
- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable

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

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

#### UB 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

#### UB 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le long des itinéraires de randonnée affichés au plan de zonage, tout aménagement de voirie doit être réalisé de telle sorte que soit garanties la sécurité des cheminements piétons et la qualité paysagère des chemins.

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

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

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de séparation totale des deux réseaux devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.



UB 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

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

En zone UBa, en l'absence de réseau, un assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,...).

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

b) 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.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant au stockage et au réemploi des eaux pluviales sur la parcelle sont vivement conseillés.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, un emplacement sera réservé sur la parcelle pour l'installation, le cas échéant, d'une cuve de récupération des eaux de pluie.

UB 4 - 3 : Electricité – Téléphone – Télécommunications

Dans toutes opérations :

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

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

Sans objet.

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Sans objet.

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

Non réglementé

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

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale, par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, ou 8 mètres à l'acrotère.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- aux équipements publics.

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

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs,....

Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

**Toitures**

Non réglementé

**Façades**

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

**Clôtures**

Les clôtures maçonnées sont limitées à 0,50 m de hauteur, sauf pour l'extension du cimetière. Cependant, les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

Les clôtures en PVC et/ou préfabriquées sont interdites.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

**Bâtiments annexes**

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise ou fibro ardoise, les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

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

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**UB 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

UB 12 - 2 : Normes de stationnement

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

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

Les espaces verts (publics ou privés) devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière.

Les haies devront être composées d'essences locales variées. Les conifères sont proscrits en haie donnant sur le domaine public.

Les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

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

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

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

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

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

Sans objet.

## ZONE AUe

### EQUIPEMENTS PUBLICS / ACTIVITES ARTISANALES

Cette zone correspond à un secteur d'équipements publics du bourg (le stade) sur lequel le règlement y autorise l'extension des équipements sportifs mais aussi l'accueil de locaux artisanaux.

La zone comprend également des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage :

- des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver au titre de l'article L .123-1-7° du code de l'urbanisme,
- Un secteur non adificandi et non plantandi d'une largeur totale de 6 mètres lié au passage d'une canalisation de gaz, ainsi que des règles de recul spécifiques pour les établissements recevant du public.

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

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

#### **ARTICLE AUe1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à l'intérieur d'une bande de 20 mètres axée sur la canalisation de gaz.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que des immeubles de grande hauteur à l'intérieur d'une bande de 20 mètres axée sur la canalisation de gaz.

#### **ARTICLE AUe2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisés, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus :

- La construction de bâtiments à usage d'activité artisanale, sous réserve du respect du schéma exposé dans le document « orientations d'aménagement » ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable

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

### **ARTICLE AUE3 - ACCES ET VOIRIE**

#### AUe 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle-ci et de la voie les desservant.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

#### AUe 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

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

#### AUe - 1 : Alimentation en eau potable

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de séparation totale des deux réseaux devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

#### AUe4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,...).

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

##### b) 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.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant au stockage et au réemploi des eaux pluviales sur la parcelle sont vivement conseillés.

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

Dans toutes opérations :

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

#### **ARTICLE AUE 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale, par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutefois, chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront, la hauteur des constructions pourra être supérieure.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain.

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

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs,....

Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

### **Façades**

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les teintes des matériaux mis en œuvre de façon dominante ne devront être ni vives ni claires mais plutôt sombres pour atténuer leur impact dans le paysage.

### **Toitures**

Les toitures devront être de couleur schiste.

### **Clôtures**

Les clôtures seront de teinte foncée. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

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

## **ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT**

### AUE 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

### AUE 12 - 2 : Normes de stationnement

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

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

Les haies devront être composées d'essences locales variées.

Pour les constructions et installations, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement, leurs aires de dégagement et les espaces de stockage, sera aménagée en espaces verts.



Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

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

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

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

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

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

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

Sans objet.

## ZONE AU1

### ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE

---

La zone AU1 correspond aux secteurs d'extension du bourg à usage d'habitat, non équipés. Ils devront être établis en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des liaisons avec les extensions futures voisines.

La zone est ouverte à l'urbanisation immédiatement sous réserve de respecter les principes d'aménagements détaillés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU.

**Une modification du PLU pourra avoir pour effet de classer tout ou partie d'une zone AU2 en zone AU1 pour l'ouvrir à l'urbanisation.**

Elle comprend :

- Des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme,
- Des itinéraires et chemins de randonnée à préserver au titre de l'art L.1231-6° du code de l'urbanisme.
- Un secteur non adificandi et non plantandi d'une largeur totale de 6 mètres lié au passage d'une canalisation de gaz.

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

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

### **ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions qui par leur nature, leur emplacement et leur importance, risquent de compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone concernée.

### **ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

- les équipements publics, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les commerces et services de proximité, et les équipements de proximité qui y sont directement liés, à condition qu'ils soient compatibles avec le schéma d'aménagement et la programmation définis dans les « orientations d'aménagement » et que soit garantie la prise en charge des infrastructures de réseaux et de voiries internes nécessaires au programme proposé.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

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

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

#### AU1 3 - 1 : Accès – dispositions générales

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
- Les nouvelles constructions ne pourront avoir un accès individuel direct sur la rue de Brial.

#### AU1 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

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

Les réseaux internes et les raccordements doivent être effectués conformément aux usages sur le territoire.

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

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de séparation totale des deux réseaux devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

#### AU1 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

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

##### b) 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.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant au stockage et au réemploi des eaux pluviales sur la parcelle sont vivement conseillés.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, un emplacement sera réservé sur la parcelle pour l'installation, le cas échéant, d'une cuve de récupération des eaux de pluie.

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

Dans toute opération d'aménagement :

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

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

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale, par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, ou 8 mètres à l'acrotère.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions,

- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus sans toutefois aggraver la situation existante,
- aux équipements publics.

## ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs,....

Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

### Toitures

Non réglementé

### Façades

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

### Clôtures

Les clôtures maçonnées sont limitées à 0,50 m de hauteur, sauf pour l'extension du cimetière. Cependant, les murets de qualité existant devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue. Les clôtures en PVC et/ou préfabriquées sont interdites.

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

### Bâtiments annexes

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise ou fibro ardoise, les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

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

## ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain.

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

**ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies devront être composées d'essences locales variées de type bocagère. Les conifères sont interdits en haie bordant le domaine public.

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

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

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

**SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

## ZONE AU2

### EXTENSION DU VILLAGE A LONG TERME

---

La zone AU2 correspond aux secteurs d'extension du bourg à usage d'habitat, non équipés. Ils devront être établis en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des liaisons avec les extensions futures voisines.

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU** et devra respecter les principes d'aménagements détaillés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, et les principes de phasage développés dans le PADD.

Elle comprend :

- des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme,
- Des itinéraires et chemins de randonnée à préserver au titre de l'art L.1231-6° du code de l'urbanisme.
- Un secteur non adificandi et non plantandi d'une largeur totale de 6 mètres lié au passage d'une canalisation de gaz.
- Des secteurs humides à préserver pour leur intérêt biologique au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

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

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

### **ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Sans objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE AU2 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Sans objet.

**ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

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



Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

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

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain.

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

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

Les espaces verts (publics ou privés) devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

Les haies devront être composées d'essences locales variées de type bocagère. Les conifères sont interdits en haie bordant le domaine public.

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

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

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

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

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

Sans objet.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

### **ZONE AGRICOLE**

---

La zone A est une zone Agricole où l'activité façonne et met en valeur le paysage. Il convient de la protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend :

- Un secteur soumis à un risque technologique le long de l'oléoduc Donges – Melun – Metz,
- Des itinéraires et chemins de randonnée à préserver au titre de l'art L.1231-6° du code de l'urbanisme.
- Des éléments de paysage protégés ou à créer au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
- Des secteurs de vestiges archéologiques soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Un secteur soumis à des nuisances sonores dans une bande de 30 m de part et d'autre de la bordure de la RD 768, où les constructions doivent satisfaire à des normes d'isolation phonique
- Des secteurs humides à préserver pour leur intérêt biologique au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

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

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

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

Sont interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance et leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage rural environnant ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les dépôts non couverts, de ferrailles, de matériaux, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- le stationnement des caravanes et les terrains de camping et de caravaning non liés à l'activité agricole, excepté sur les infrastructures publiques vouées à l'accueil des Gens du voyage et dans le cadre de camping à la ferme ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction permanents ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- toute construction, affouillement de sol et exhaussement de sol dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

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

- Les constructions, changements de destination et les extensions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations à condition qu'elles soient réalisées à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.
- Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, liées à l'activité agricole.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole dans une limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à étendre à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage,...) à condition :
  - Que l'emprise au sol des annexes soit limitée à 40 m<sup>2</sup>,
  - Que les annexes soient implantées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rapporte
- Les changements de destination et extensions à usage d'hébergement et de loisirs accessoire à une exploitation agricole existante et à condition que la construction changeant de destination présente un caractère architectural et patrimonial de qualité et que le projet s'inscrive dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages à vélos,...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum des bâtiments existants.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole dans une limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à raison d'une construction par unité foncière.
- Le changement de destination pour les constructions identifiées et numérotées sur les plans de zonage et répertoriées dans le rapport de présentation (Launay) à condition :
  - que le projet s'inscrive dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti,
  - que la construction présente une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> minimum,
  - que la construction soit située à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité,
  - que la destination des bâtiments soit à vocation de tourisme, de loisirs ou d'artisanat d'art,
  - que l'opération n'induisse la création que d'un logement maximum sur l'ensemble du site de Launay,
  - que le projet ne soit pas de nature à générer un trafic automobile important et ne nécessite pas l'augmentation de la capacité des réseaux publics desservant le terrain.
- Le creusement de plans d'eau nécessaires aux activités agricoles.
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des installations photovoltaïques au sol sur des terres à vocation agricole.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable
- La destruction d'un élément de patrimoine identifié sur les plans de zonage est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques, et susceptibles de porter atteinte à des entités archéologiques, doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie

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

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

#### A 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Une largeur supérieure pourra être exigée en fonction des caractéristiques des constructions.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

#### A 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le long des itinéraires de randonnée affichés au plan de zonage, tout aménagement de voirie doit être réalisé de telle sorte que soit garanties la sécurité des cheminements piétons et la qualité paysagère des chemins.

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

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

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de séparation totale des deux réseaux devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

#### A 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant au stockage et au réemploi des eaux pluviales sur la parcelle sont vivement conseillés.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, un emplacement sera réservé sur la parcelle pour l'installation, le cas échéant, d'une cuve de récupération des eaux de pluie.

#### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

La surface des parcelles devra être suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

- 15 mètres pour les routes départementales 770 et 768,
- 5 mètres pour les autres voies.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

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

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale, par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Habitations

La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

### Autres constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux sauf contrainte technique dûment justifiée (hangar à séchage, silo, pont roulant,...)..

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

### A 11.1 : Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs,....

Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

### A 11.2 : Les bâtiments d'habitation

Les teintes d'enduit ne devront pas être vives mais reprendre les teintes de la pierre et des sables locaux.

### A 11.3 : Les bâtiments agricoles et annexes

La teinte des matériaux devra s'harmoniser avec l'environnement. Les bardages, bois et tôles teintés mats seront autorisés. Les teintes des toitures et des façades ne doivent pas être vives ou criardes. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

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

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

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

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

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

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

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

Sans objet.



**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

### **ZONE NATURELLE**

La zone N est une zone naturelle où une protection des sites et paysages est établie.

Elle comprend :

- une sous zone NP où toute nouvelle construction est interdite : bois de Monkerbut, vallée de la Suine, abords des chemins de randonnée
- une sous zone NH correspondant aux secteurs résidentiels dispersés en campagne, et où les nouvelles habitations sont interdites : la Boirie, Beausoleil, la Borderie, La Butte, Vernay.
- une sous zone NL où le développement d'activités de loisirs présentant un intérêt collectif est admis : secteur de Beausoleil.

Elle comprend :

- Un secteur soumis à un risque technologique le long de l'oléoduc Donges – Melun – Metz,
- Des itinéraires et chemins de randonnée à préserver au titre de l'article L.1231-6° du code de l'urbanisme.
- Des éléments de paysage protégés ou à créer au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
- Des secteurs de vestiges archéologiques soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Un secteur soumis à des nuisances sonores dans une bande de 30 m de part et d'autre de la bordure de la RD 768, où les constructions doivent satisfaire à des normes d'isolation phonique
- Des secteurs humides à préserver pour leur intérêt biologique au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme ;
- Des espaces boisés classés où les coupes et abattages sont soumis à autorisation et où les défrichements sont interdits, conformément aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

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

Sont interdites :

- les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le stationnement des caravanes et les terrains de camping et de caravaning, excepté sur les infrastructures publiques vouées à l'accueil des Gens du voyage ;
- les dépôts non couverts, de ferrailles, de matériaux, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- toute construction, affouillement de sol et exhaussement de sol dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, peuvent être autorisés :

### Dans les zones NP, NH et NL:

- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des installations photovoltaïques au sol sur des terres à vocation agricole.
- Le creusement de plans d'eau nécessaires aux activités agricoles

### Dans la zone NH uniquement, en plus de ce qui est autorisé dans la zone NP :

- l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- La construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage,...) à condition :
  - Que l'emprise au sol des annexes soit limitée à 40 m<sup>2</sup>,
  - Que les annexes soient implantées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rapporte
- l'extension accolée et la transformation des activités existantes sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers éventuels,
- le changement de destination de construction en habitation à condition que ladite construction soit existante à la date d'approbation du PLU, et qu'elle soit située à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité.
- les abris pour animaux accolés ou non aux bâtiments principaux dans une limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Dans la zone NL uniquement, en plus de ce qui est autorisé dans la zone NP :

- les équipements et installations à vocation touristique, culturelle et de loisirs ouverts au public, ou d'artisanat d'art, et présentant un intérêt collectif.
- Et à condition que ces activités ne génèrent pas nuisances ou de trafic important de véhicule de nature à générer des problèmes de sécurité.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable
- La destruction d'un élément de patrimoine identifié sur les plans de zonage est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques, et susceptibles de porter atteinte à des entités archéologiques, doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie
- Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont autorisés sous réserve de dépôt d'une déclaration préalable.

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

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

#### N 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Une largeur supérieure pourra être exigée en fonction des caractéristiques des constructions.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

#### N 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le long des itinéraires de randonnée affichés au plan de zonage, tout aménagement de voirie doit être réalisé de telle sorte que soit garanties la sécurité des cheminements piétons et la qualité paysagère des chemins.

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

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

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de séparation totale des deux réseaux devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

#### N 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

##### b) Eaux pluviales

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

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant au stockage et au réemploi des eaux pluviales sur la parcelle sont vivement conseillés.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, un emplacement sera réservé sur la parcelle pour l'installation, le cas échéant, d'une cuve de récupération des eaux de pluie.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

- 15 mètres pour les routes départementales 770 et 768,
- 5 mètres pour les autres voies.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

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

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale, par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

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

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage naturel, et veiller à minimiser leur impact sur le paysage.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.  
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs,....  
Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

**Toitures**

Non réglementé

**Façades**

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

**Clôtures**

Les clôtures préfabriquées sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

Les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

**Bâtiments annexes**

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise (ou fibro ardoise), les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

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

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des essences variées et locales seront à privilégier. La plantation de conifères en haie est interdite.

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

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

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

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

Il est rappelé que les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont autorisés sous réserve de dépôt d'une déclaration préalable.

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

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

Sans objet.

## **Annexe**

<h3><b>RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES</b></h3>
---

**ETABLISSEMENTS CLASSES**

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

**STATIONNEMENT DES CARAVANES**

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

**LOTISSEMENTS**

- Articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Décret n° 84-228 du 29 mars 1984 sur les demandes d'autorisation de lotir.
- Décret n° 86-514 du 14 mars 1986 sur les simplifications administratives.
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 sur les divisions soumises à déclaration.

**ESPACES BOISES**

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

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

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

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

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

**PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

- Le code du patrimoine.

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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

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

**DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 et R. 315-56 à 315.-61 du Code de l'Urbanisme.