

# Sommaire

<i>DISPOSITIONS GENERALES</i> .....	2
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U</i> .....	6
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</i> .....	12
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A</i> .....	18
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N</i> .....	23

# Dispositions générales

## ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Montolivet.

## ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles R111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article R126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L111-3 du Code Rural doit être prise en considération.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

**Article R123-5 : Les zones urbaines sont dites « zones U ».** Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- ➡ *Les zones U sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitation ainsi que les activités économiques compatibles.*
- ➡ *La zone Ua est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitation ainsi que les activités économiques compatibles.*
- ➡ *Les zones Uj sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation de jardinage.*
- ➡ *Les zones Ue sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'équipements collectifs.*

**Article R123-6 : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».** Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

➡ *La zone AU est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitation ainsi que les équipements collectifs.*

**Article R123-7 : Les zones agricoles sont dites « zones A ».** Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

➡ *La zone A est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation agricoles.*

➡ *Les zones Ah sont destinées à l'aménagement de l'existant.*

➡ *La zone Ax est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation économique.*

**Article R123-8 : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

➡ *La zone N est une zone à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental, des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.*

➡ *La zone Nh est destinée à l'aménagement de l'existant.*

**Article R123-11 : Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître (s'il y a lieu) :**

a) *les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 ;*

d) *les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.*

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Les dispositions des articles 1 à 16 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES**

1 - Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration instituée par délibération municipale.

2 - Concernant le camping et le stationnement des caravanes (article R 111- 31) :

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.

- L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

3 - L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise aux dispositions Code de l'Urbanisme.

4 - En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance »

5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrit (article L 430-1 c du Code de l'Urbanisme). En dehors de ces périmètres, le permis de démolir est institué par délibération municipale.

# Dispositions applicables aux zones U

## Caractères et vocation des zones :

- ➡ Les zones U sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitation ainsi que les activités économiques compatibles.
- ➡ La zone Ua est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitation ainsi que les activités économiques compatibles.
- ➡ Les zones Uj sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation de jardinage.
- ➡ Les zones Ue sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'équipements collectifs.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par un risque retrait-gonflement des argiles dont l'aléa peut aller de faible à très fort. Certaines dispositions préventives permettent de diminuer fortement ce risque. Celles-ci sont consultables sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

## ARTICLE U 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

### En zones U et Ua :

- Les exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

En zones Ue et Uj, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U2, sont interdites.

## ARTICLE U 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### En zones U et Ua :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme.

**En zones Ue, seules sont autorisées les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

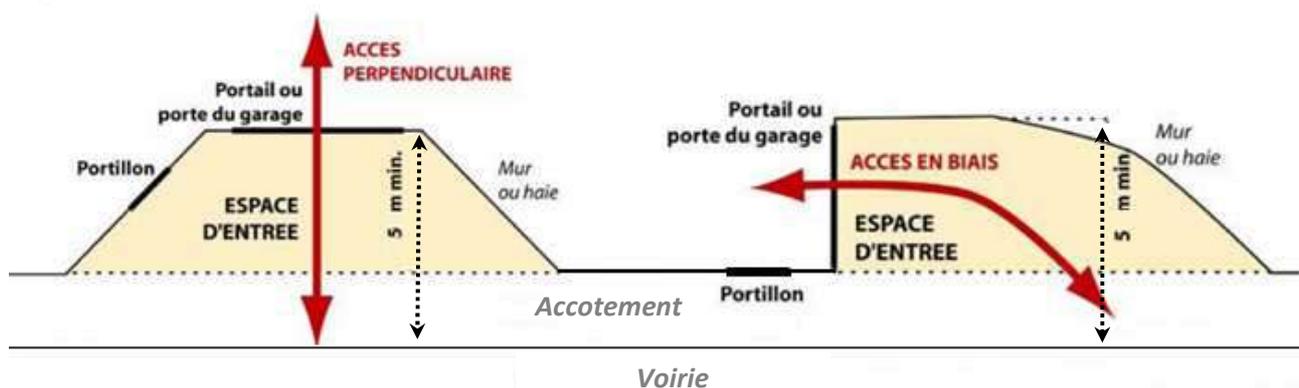
### En zones Uj, seuls sont autorisés :

- Les piscines, les abris de jardin, les serres, les vérandas et les garages à condition que l'emprise au sol cumulée de ces constructions ne dépasse pas 60 m<sup>2</sup> (hors piscines).
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE U 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voie suivant les prescriptions des schémas ci-dessous :



## **Voirie**

- Les voies en impasse sont interdites.
- Les caractéristiques de voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Elles doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

## **ARTICLE U 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

### **Assainissement**

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

### **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisard, etc....).

*Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.*

## **ARTICLE U 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **ARTICLE U 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **En zones U, Ue et Uj :**

- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à la voie de desserte principale.

- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées avec un recul maximum de 30 mètres par rapport à la voie de desserte principale.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

#### *En zone Ua :*

- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à la voie de desserte principale.
- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées avec un recul maximum de 60 mètres par rapport à la voie de desserte principale.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

#### *ARTICLE U 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

#### *ARTICLE U 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

- Les constructions doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres par rapport à la construction à vocation d'habitation existante.

#### *ARTICLE U 9 : L'emprise au sol des constructions*

Non réglementé.

#### *ARTICLE U 10 : La hauteur maximale des constructions*

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de R+1+combles, dans la limite de 9 mètres au faîtage.

*Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur Ue.*

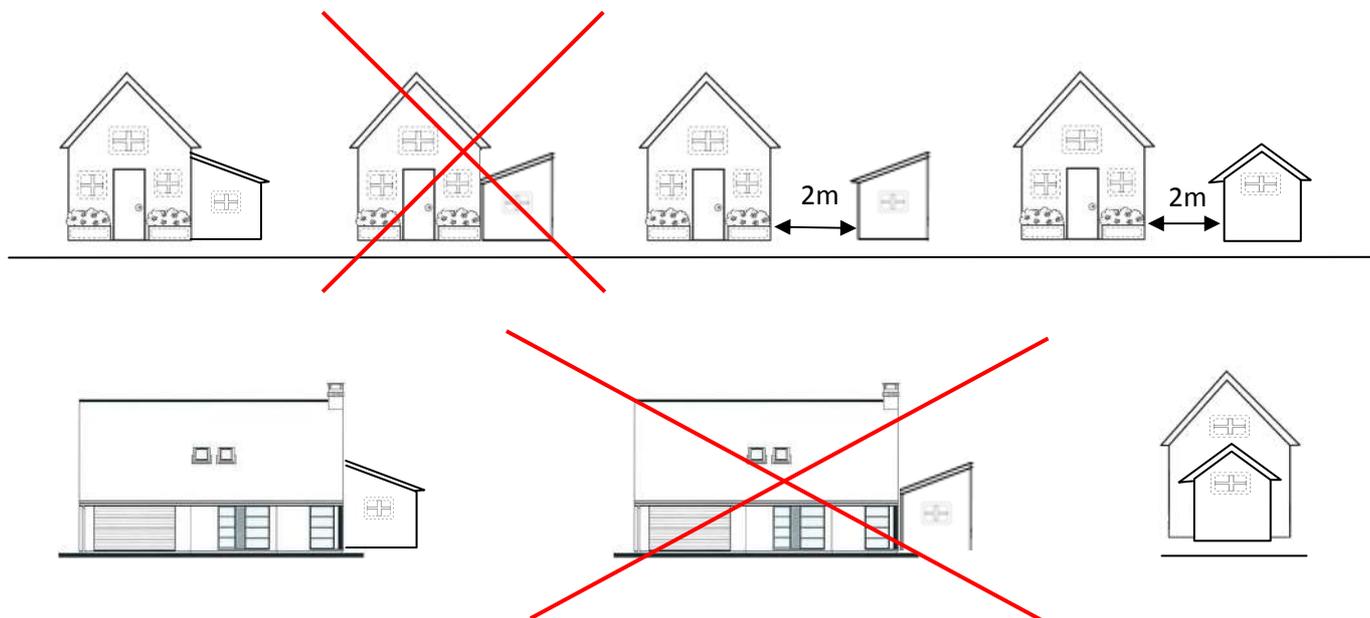
#### *ARTICLE U 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*

##### **Généralités**

- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale.

## Forme des toitures

- Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



## Matériaux et couleurs

Façades :

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings... est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Les couleurs des enduits de façades devront respecter la plaquette de couleurs annexée au P.L.U.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Couverture :

- Les couleurs des couvertures des constructions devront respecter la plaquette de couleurs annexée au P.L.U.

## Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les inscriptions et enseignes publicitaires sont interdites exceptées pour les artisans.
- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés de la voie publique.

*Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.*

### *ARTICLE U 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement*

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les constructions à vocation d'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement.

### *ARTICLE U 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations*

Non réglementé.

### *ARTICLE U 14 : Le coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

### *ARTICLE U 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales*

Non réglementé.

### *ARTICLE U 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

# Dispositions applicables à la zone **AU**

## *Caractères et vocation de la zone :*

- ➡ *La zone AU est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitation ainsi que les équipements collectifs.*

*Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par un risque retrait-gonflement des argiles dont l'aléa peut aller de faible à très fort. Certaines dispositions préventives permettent de diminuer fortement ce risque. Celles-ci sont consultables sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).*

## *ARTICLE AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites*

- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les hébergements hôteliers.
- Les bureaux.
- Les commerces.
- L'artisanat.
- Les entrepôts.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.
- Les sous-sols.

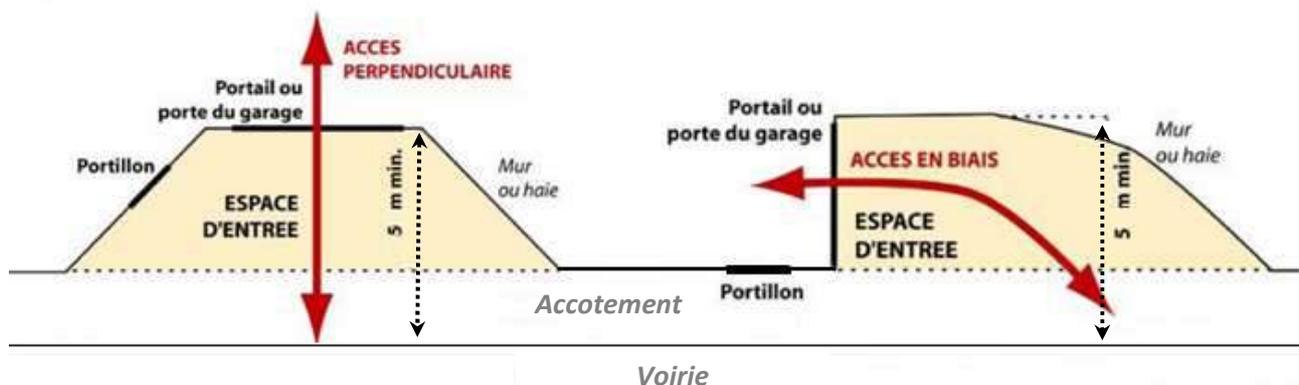
## ARTICLE AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitation sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3).
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

## ARTICLE AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voie suivant les prescriptions des schémas ci-dessous :



### Voirie

- Les caractéristiques de voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Elles doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

## ARTICLE AU 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

#### **Assainissement**

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

#### **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisard, etc....).

*Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.*

#### **Électricité et téléphone**

- L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

### ***ARTICLE AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles***

Non réglementé.

### ***ARTICLE AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à la voie de desserte principale.
- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées avec un recul maximum de 30 mètres par rapport à la voie de desserte principale.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

### ***ARTICLE AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

## **ARTICLE AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 10 : La hauteur maximale des constructions**

- o La hauteur maximale autorisée des constructions est de R+1+combles dans la limite de 9 mètres au faîtage.

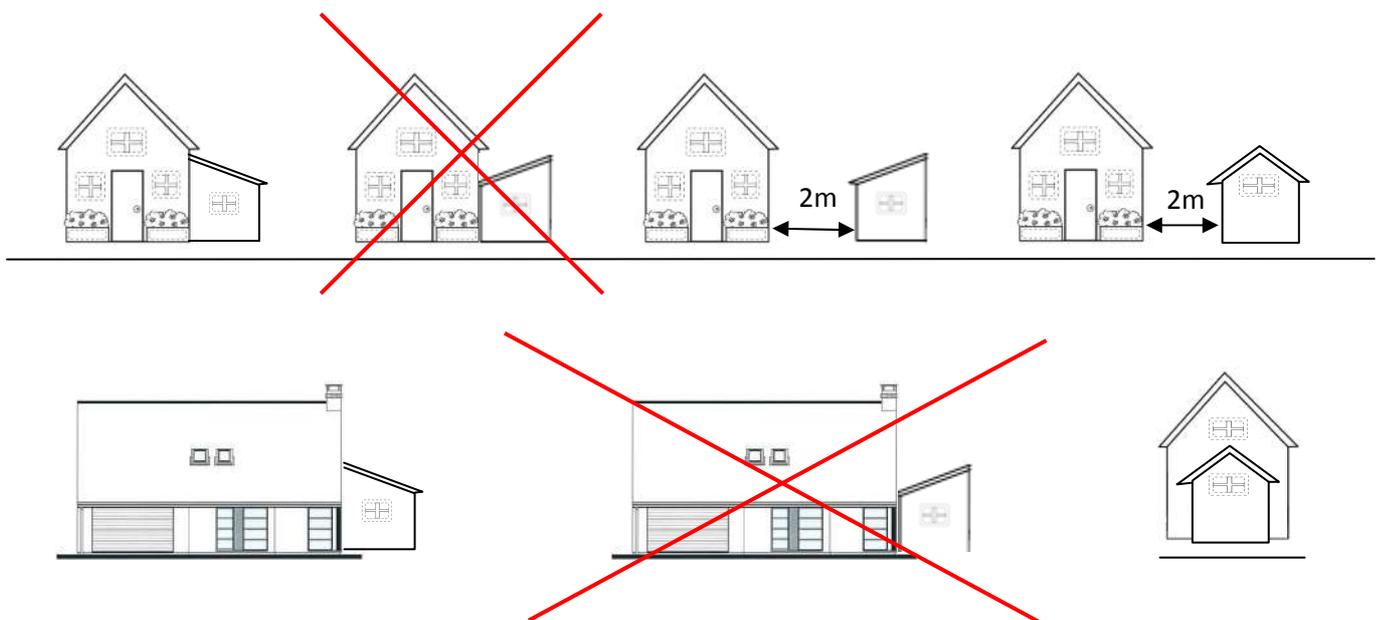
## **ARTICLE AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **Généralités**

- o Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- o Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale.

### **Forme des toitures**

- o Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- o Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



## Matériaux et couleurs

Façades :

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings... est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Les couleurs des enduits de façades devront respecter la plaquette de couleurs annexée au P.L.U.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Couverture :

- Les couleurs des couvertures des constructions devront respecter la plaquette de couleurs annexée au P.L.U.

## Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les inscriptions et enseignes publicitaires sont interdites exceptées pour les artisans.
- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés de la voie publique.

*Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.*

## **ARTICLE AU 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Les constructions à vocation d'habitation présenteront 2 places de stationnement minimum.

*ARTICLE AU 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations*

Non réglementé.

*ARTICLE AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

*ARTICLE AU 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales*

Non réglementé.

*ARTICLE AU 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

# Dispositions applicables aux zones A

## Caractères et vocation des zones :

- ➡ La zone A est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation agricoles.
- ➡ Les zones Ah sont destinées à l'aménagement de l'existant.
- ➡ La zone Ax est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation économique.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par un risque retrait-gonflement des argiles dont l'aléa peut aller de faible à très fort. Certaines dispositions préventives permettent de diminuer fortement ce risque. Celles-ci sont consultables sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

## ARTICLE A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'activité agricole ou non mentionnées à l'article A2.

## ARTICLE A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### En zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à vocation d'habitation si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 1 unité par exploitation.

### En zone Ah :

- La réhabilitation/reconversion des constructions existantes en habitation est autorisée dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les extensions mesurées des constructions sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface au sol à partir de la date d'approbation du P.L.U.

- Les piscines, les abris de jardin, les serres, les vérandas et les garages à condition que l'emprise au sol de ces constructions ne dépasse pas 30 % de la superficie du terrain.

***En zone Ax, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel.***

### ***ARTICLE A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- Tout projet ayant des incidences sur l'augmentation du nombre de véhicules en accès directs ou indirects et existants sur RD est soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

#### **Voirie**

- Les caractéristiques de voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Elles doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

### ***ARTICLE A 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement***

#### **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

#### **Assainissement**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- Le rejet des eaux usées dans les cours d'eau est interdit.

## Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisard, etc....).

*Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des pétitionnaires, qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.*

### *ARTICLE A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles*

Non réglementé.

### *ARTICLE A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques.
- L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

### *ARTICLE A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

### *ARTICLE A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées dans un rayon de moins de 100 mètres par rapport aux installations agricoles nécessitant la présence de cette construction d'habitation.

### *ARTICLE A 9 : L'emprise au sol des constructions*

Non réglementé.

### *ARTICLE A 10 : La hauteur maximale des constructions*

- La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'habitation est de R+1+combles dans la limite de 9 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

- La hauteur maximale des installations techniques ainsi que celles qui sont nécessaires au fonctionnement des constructions à usage agricole ne peut excéder 20 mètres.

*Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur Ax.*

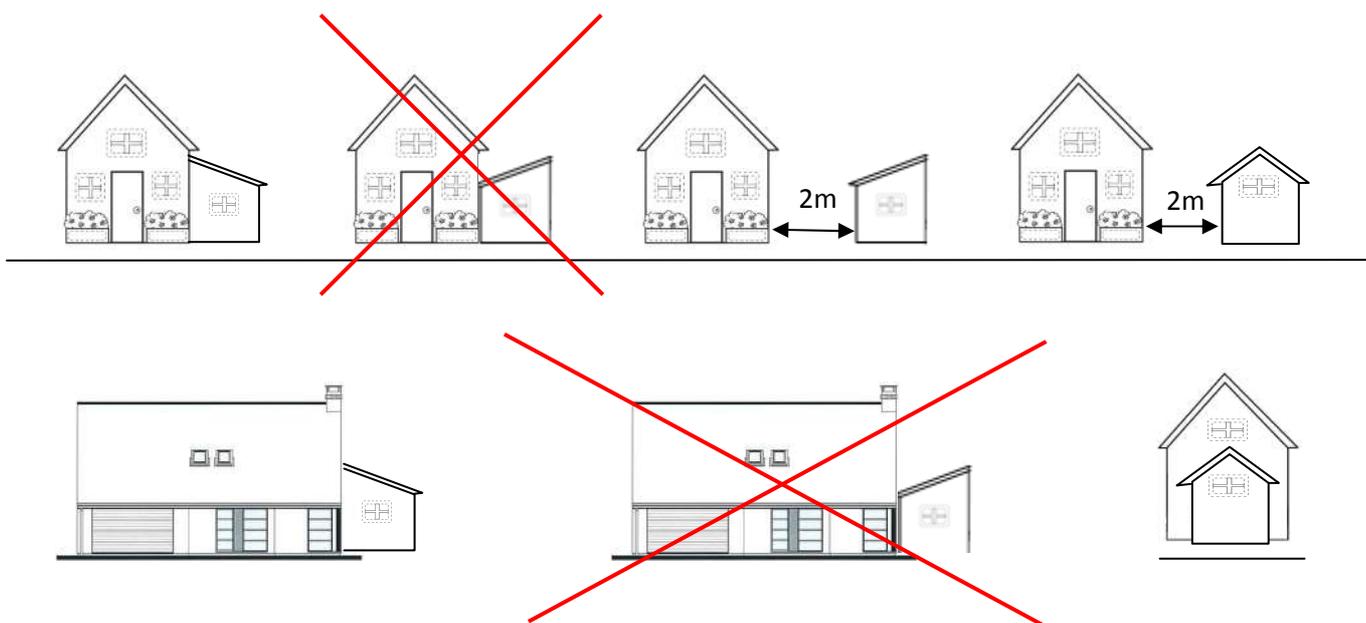
## **ARTICLE A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **Généralités**

- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale.

### **Forme des toitures**

- Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



### **Matériaux et couleurs**

Façades :

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Les couleurs des enduits de façades devront respecter la plaquette de couleurs annexée au P.L.U.

- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel.

Couverture :

- Les couleurs des couvertures des constructions devront respecter la plaquette de couleurs annexée au P.L.U.

#### **Clôtures (à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole)**

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

*Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.*

#### **ARTICLE A 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

#### **ARTICLE A 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations**

- Les dépôts, stockages et bâtiments d'activité agricole devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

#### **ARTICLE A 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# Dispositions applicables aux zones **N**

## *Caractères et vocation des zones :*

- ➡ *La zone N est une zone à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental, des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.*
- ➡ *La zone Nh est destinée à l'aménagement de l'existant.*

*Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par un risque retrait-gonflement des argiles dont l'aléa peut aller de faible à très fort. Certaines dispositions préventives permettent de diminuer fortement ce risque. Celles-ci sont consultables sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).*

## *ARTICLE N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites*

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

## *ARTICLE N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

### *En zone N :*

- Les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leurs implantations et leurs destinations soit compatibles avec la préservation de l'environnement.

### *En zone Nh :*

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les extensions mesurées des constructions sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface au sol à partir de la date d'approbation du P.L.U.
- Les annexes dans la limite de 3 unités par propriété.

## *ARTICLE N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- Tout projet ayant des incidences sur l'augmentation du nombre de véhicules en accès directs ou indirects et existants sur RD est soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

### **Voirie**

- Les caractéristiques de voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Elles doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

## **ARTICLE N 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

### **Assainissement**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- Le rejet des eaux usées dans les cours d'eau est interdit.

### **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisard, etc....).

*Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des pétitionnaires, qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.*

## **ARTICLE N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### *ARTICLE N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques.
- L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

### *ARTICLE N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

### *ARTICLE N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

### *ARTICLE N 9 : L'emprise au sol des constructions*

Non réglementé.

### *ARTICLE N 10 : La hauteur maximale des constructions*

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de R+1+combles dans la limite de 9 mètres au faîtage.

### *ARTICLE N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*

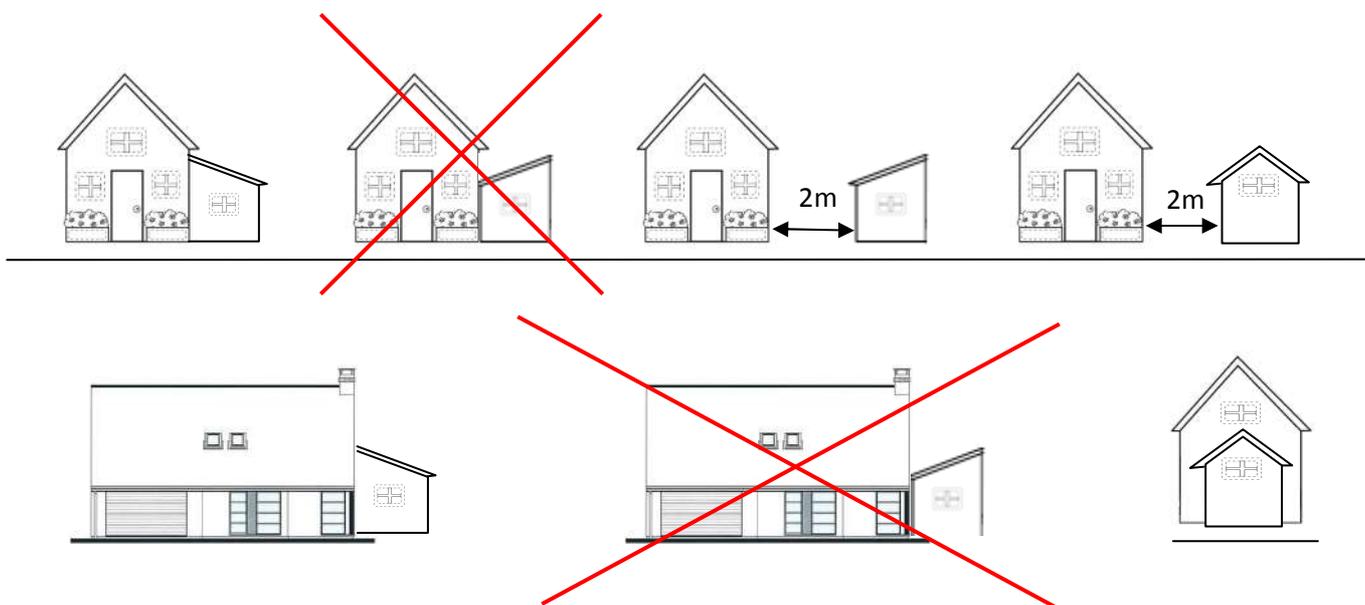
#### **Généralités**

- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale.

#### **Forme des toitures**

- Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°.

- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



### Matériaux et couleurs

Façades :

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings... est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Les couleurs des enduits de façades devront respecter la plaquette de couleurs annexée au P.L.U.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Couverture :

- Les couleurs des couvertures des constructions devront respecter la plaquette de couleurs annexée au P.L.U.

### Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

*Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.*

*ARTICLE N 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement*

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

*ARTICLE N 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations*

Non réglementé.

*ARTICLE N 14 : Le coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

*ARTICLE N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales*

Non réglementé.

*ARTICLE N 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Non réglementé.