

# SOMMAIRE

# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
* Chapitre 1 - Zone U	9
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>16</b>
* Chapitre 1 - Zone 1AU	17
* Chapitre 2 - Zone 2AU	19
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>25</b>
* Chapitre 1 - Zone A	26
<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>32</b>
* Chapitre 1 - Zone N	33
<b>ANNEXES</b>	<b>37</b>
* Définitions	38

# **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

# DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Argilliers.

## Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1/ Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies au chapitre 1<sup>er</sup> des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des articles :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique et en particulier ceux mentionnés dans les plans fournis en annexe ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2/ S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme nonobstant la mention "non réglementée" y figurant :

a - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

b - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- Les périmètres sensibles,
- Les secteurs sauvegardés,
- les principes généraux d'équilibre en matière d'aménagement du territoire (article L.121.1).

c - Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, ... .

d - Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au P.L.U.. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles sont répertoriés en annexe du présent dossier.

## Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- U : zone urbaine entièrement équipées et immédiatement constructibles (correspond au centre ancien et aux espaces d'urbanisation aérée),
- 1AU : zones naturelles d'urbanisation futures en périphérie desquelles la capacité des réseaux est insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, inconstructibles dans l'immédiat et sont classées pour une urbanisation ultérieure, soit après modification, soit après révision du P.L.U.,
- 2AU : zones naturelles d'urbanisation futures en périphérie desquelles la capacité des réseaux est suffisante pour desservir les constructions à implanter, réservées pour une urbanisation à court ou moyen terme dans les conditions définies par le P.A.D.D. et le règlement,

- A : zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- N : zones naturelles et forestières correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le Plan Local d'Urbanisme peut comprendre des emplacements réservés, des espaces boisés classés, et des schémas d'aménagement de secteur.

Les zones ou secteurs concernés par un risque naturel ou technologique sont indiqués "r".

#### **Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ainsi que les servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

#### **Article 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES**

Outre le régime du permis de construire (article L. et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (articles R.444-1 à 12).
- Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 13) tels que :
  - Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
  - Les aires de jeux et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
  - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur supérieure à 2 mètres.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage.
- Les défrichements sont soumis à autorisation préalable, en application des articles L.311 et L.312 du Code forestier, quel que soit le zonage du Plan Local d'Urbanisme, et font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (article R.130-1 à 24 du Code de l'Urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping - caravanage (article R.443-1 à 16).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R.444-1 à 4).
- La démolition de tout ou partie de bâtiment dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur des Servitudes d'Utilité Publique (articles L & R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme (voir documents graphiques) en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R.442 et suivant du Code de l'Urbanisme) dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Les monuments à protéger (Elément Paysager) tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.

## Article 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

### 1 - Divers :

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ...),
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

### 2 - Risques d'inondation :

Quelque soit le zonage du Plan local d'Urbanisme, sont interdites les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur dans les emprises suivantes de part et d'autre des berges sur une largeur de :

- 20 mètres pour le Rieu et le Grand Vallat,
- 10 mètres pour les autres ruisseaux et fossés.

### 3 - Isolement acoustique des bâtiments :

En bordure des infrastructures classées bruyantes : les constructions devront être réalisées conformément aux prescriptions du décret n°95 21 du 21 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996 sur l'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit. Les décrets et arrêtés sont reportés en annexe.

Est concernée sur le territoire communal la route départementale 981.

### 4 - Autre :

Protection des voies contre les effets de l'urbanisme. L'article 52 de la Loi 95.101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit au Code de l'Urbanisme un nouvel article L.111-1-4 concernant les parties de territoire en dehors des espaces urbanisés. Cet article en vigueur depuis le 1 janvier 1997 édicte, sous réserve de certaines exceptions, l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroute, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation. La route départementale 981 est concernée sur le territoire communal (75 mètres).

### 5 - Dispositions générales applicables aux zones naturelles AU, A et N (sauf en secteur Nr) :

Est admise, dans toutes les zones naturelles du Plan Local d'Urbanisme, sauf en secteur Nr : la reconstruction à l'identique, avec maintien de l'affectation d'origine (activité, habitat, ...) des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque, dans un délai de 2 ans (à dater de ce sinistre), sauf en cas de destruction par crue torrentielle.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## - CHAPITRE I -

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

#### CARACTERE DE LA ZONE U

Zone urbaine affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux petites activités et services qui en sont le complément habituel.

On distingue au sein de cette zone quatre secteurs :

- Un secteur U **a**, où les bâtiments sont construits en ordre continu (centre ancien),
- Un secteur U **b**, où les bâtiments sont plus récents et d'une densité plus faible,
- Un secteur U **c**, où le dispositif d'assainissement autonome est admis,
- Un secteur U **p**, qu'il convient de protéger en raison de la qualité du patrimoine architectural et historique.

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

##### U 1

#### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article U2 sont interdites et notamment :**

Les constructions et installations liées au fonctionnement d'une activité d'élevage économique ou pastorale pour entreposer la production ou le matériel, pour abriter les animaux ou les unités de mise en valeur de la production.

##### U 2

#### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

**1 - Sont admises, à l'exception des terrains localisés en secteur U "p" et comme Elément Paysager sur les documents graphiques, que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier
  - d'équipement public
  - de commerce et d'artisanat,
  - de bureau et de services,
  - d'entrepôt commerciaux,

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement ou groupes d'habitations) à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface hors œuvre nette totale de l'opération) et relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.

- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

- L'extension des bâtiments agricoles.
- Les installations et travaux divers du type :
  - aires de jeux et de sports,
  - aires de stationnement.

**2 - Secteur U p**, ne sont autorisés que la réhabilitation, l'extension mesurée et le changement de destination des bâtiments, sous réserve de respecter la typologie architecturale du site et la vocation du secteur.

### **3 - Élément Paysager :**

Ne sont autorisés que la restauration des éléments bâtis localisés comme Élément Paysager sur les documents graphiques.

## SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### **U 3**

#### **ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

##### **2 - Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement).

### **U 4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

## 2 - Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Secteurs U c et U p : En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout de ce réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

## 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau des collectants.

Dans le cas d'opérations d'ensemble et en absence de réseaux, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

## 3 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

### U 5

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteurs U a et U b, non réglementé.

En secteur U c et U p :

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction, devra être conforme à la superficie déterminée par l'étude d'aptitude des sols.

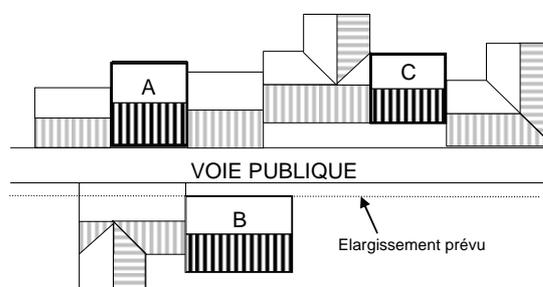
Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, ou de la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, il n'est pas exigé de surface minimale.

### U 6

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

En secteur U a :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement (fig.A) ou à la limite qui s'y substitue (fig.B), sauf si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait (fig.C) dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

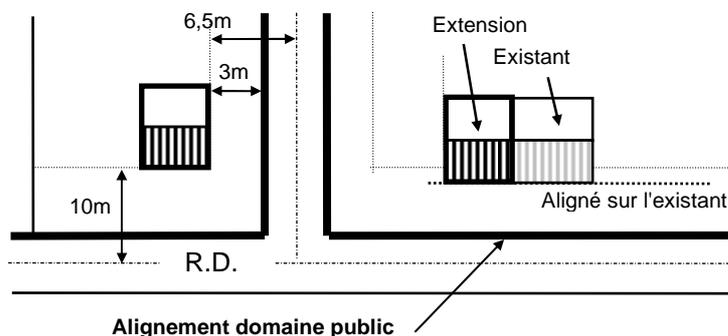


Dans le cas où le bâtiment libère des espaces libres le long des voies et emprises publiques, la continuité de l'alignement devra être assurée par la mise en place d'éléments architecturaux complémentaires du bâtiment, (porches, murs, portails,...).

### Dans les secteurs U b, U c et U p :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m de l'axe des routes départementales. Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement et 6,50 mètres de l'axe de celle-ci.

En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieur à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment).

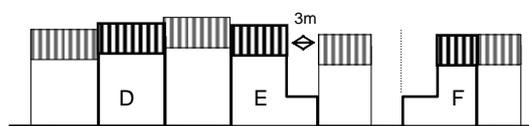


## U 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### En secteurs U a et U p :

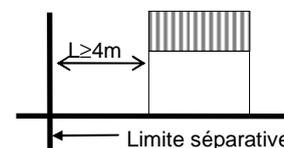
Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (fig.D).



Dans le cas où il est impossible de respecter l'implantation indiquée ci-dessus, il sera autorisé pour les projets de constructions ne pouvant atteindre les deux limites séparatives : un recul minimum de 3m (et  $L \geq H/2$ ) sur l'une d'entre elles (fig.E). Si une construction existe déjà sur l'une des deux limites séparatives, le nouveau bâtiment devra s'y accoler (fig.F).

#### En secteurs U b et U c :

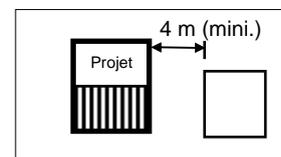
Les constructions doivent être implantées à au moins 4m des limites séparatives.



## U 8

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

Sur un même terrain, deux constructions seront implantées à une distance égale au moins à 4m. Cette distance sera portée à 5m, par rapport aux Eléments de Paysage, localisés aux documents graphiques.



## U 9

### EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

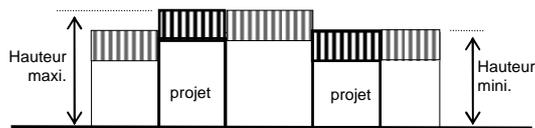
## U 10

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### En secteurs U a et U p :

Afin d'harmoniser cet espace bâti, la hauteur au faîtage de toute nouvelle construction devra se situer entre la hauteur de la construction la plus haute et celle la plus basse des bâtiments mitoyens.

Toutefois, dans le cas de construction isolée, la hauteur limite sera donnée par celle du bâtiment existant sur le terrain, ou faute de bâtiment par le faîtage du bâtiment le plus proche. De même, en cas de reconstruction, il pourra être autorisée une hauteur identique à l'ancien bâtiment.



#### En secteurs U b et U c :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

Néanmoins, cette hauteur sera limitée à 5 mètres depuis le terrain naturel, pour les constructions localisées à une distance inférieure à 15m de l'axe de la R.D.3 bis.

D'autre part, cette hauteur de 8m pourra être dépassée dans les cas suivants :

- reconstruction ou réhabilitation à l'identique,
- extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure ( $H_{\text{existant}} = H_{\text{extension}}$ ).

## U 11

### ASPECT EXTERIEUR

Chaque bâtiment doit pouvoir être distingué des autres tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local. Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti. Sachant que cela n'empêche pas la création (*exception faite des terrains localisés en secteur U "p" et comme Elément Paysager*) d'architecture contemporaine dont le parti est justifié, les toitures, les façades, les matériaux, les détails d'architecture et les clôtures peuvent être traités différemment.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

#### 1 - Toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 27 et 33%).

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exclusion de petites terrasses partielles comprises dans le volume général de la toiture.

#### 2 - Façades :

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays. Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochantes sont interdites.

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, à leur dimensionnement, au jeu respectif des pleins et des vides une attention particulière. Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en sur-épaisseur.

### **3 - Matériaux :**

les revêtements de sol seront exécutés en harmonie avec le ton des façades.

Il en est de même de l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ...

### **4 - Détails d'architecture :**

Les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches, ...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

Les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale.

### **5 - Clôtures :**

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures donnant sur rue devront être appareillées en pierres de pays. Dans le cas contraire, cette clôture pourra être :

- un mur traité avec un enduit de teinte correspondante aux couleurs liées à la pierre de pays,
- un grillage,
- une haie végétale.

En secteurs U b et U c, les clôtures auront une hauteur maximum sur rue et entre voisins de 1,80 mètre de haut par rapport au terrain naturel.

### **6 - Disposition applicable au secteur U p :**

Les bâtiments et leurs annexes ne peuvent être que réhabilités et agrandis selon une mise en oeuvre et une utilisation de matériaux respectant la typologie architecturale existante du secteur, aussi bien au niveau de la toiture, des murs, des ouvertures que des clôtures.

### **7 - Élément de Paysage :**

Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques sont interdits. De plus, la réhabilitation doit faire appel à l'usage et à la mise en oeuvre de matériaux identiques.

**U 12****STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Selon l'article R.111-4-a du Code de l'urbanisme : "La délivrance du permis de construire sera subordonnée : A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire".

**U 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces communs libres seront aménagés en espaces verts.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. (parc du château) par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

**SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL****U 14****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**En secteur U a**, le C.O.S. est non réglementé.

**En secteurs U b et U c**, le C.O.S. maximal est de 0,12.

**En secteur U p**, l'extension des constructions autorisées à l'article 2 est limité à 30% du volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les équipements et installations d'intérêt général à vocation scolaire, sanitaire, hospitalière, sportive, socio-éducative et culturelle.

## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## - CHAPITRE I -

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Zones naturelles d'urbanisation futures en périphérie desquelles la capacité des réseaux est insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, inconstructibles dans l'immédiat et sont classées pour une urbanisation ultérieure, soit après modification, soit après révision du P.L.U.,

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

##### 1AU 1

##### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2.

##### 1AU 2

##### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

En zone 1AU ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) essentiellement à vocation d'habitation.

#### SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

##### 1AU 3

##### ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

##### 1AU 4

##### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

##### 1AU 5

##### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

##### 1AU 6

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

Non réglementé.

**1AU 7**

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

Non réglementé.

**1AU 8**

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

Non réglementé.

**1AU 9**

**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**1AU 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**1AU 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**1AU 12**

**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**1AU 13**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

**1AU 14**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## - CHAPITRE II -

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

zones naturelles d'urbanisation futures en périphérie desquelles la capacité des réseaux est suffisante pour desservir les constructions à implanter, réservées pour une urbanisation à court ou moyen terme dans les conditions définies par le P.A.D.D. et le règlement.

De plus, les constructions doivent être obligatoirement sur vide sanitaire d'une hauteur minimum de 0,80m, à l'exception des aires de stationnement.

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

##### **2AU 1**

##### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites et notamment :**

Les constructions et installations liées au fonctionnement d'une activité d'élevage économique ou pastorale pour entreposer la production ou le matériel, pour abriter les animaux ou les unités de mise en valeur de la production.

Les constructions autorisées à l'article 2AU2 sont interdites, si elles sont souterraines.

##### **2AU 2**

##### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier
  - de commerce et d'artisanat,
  - de bureau et de services,
  - d'entrepôt commerciaux,

dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement ou groupes d'habitations) à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface hors œuvre nette totale de l'opération) et relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine, concernant des terrains de superficie minimale égale à 5000m<sup>2</sup> ou correspondant à des reliquats de terrains enclavés, totalement limités par des parcelles bâties, des voiries, des limites de zones ou d'opérations.

- Les équipements publics à réaliser sur l'emplacement réservé n°1.
- L'aménagement et l'extension mesuré (sans changement d'affectation) des constructions à usage d'habitation ou d'activité existantes à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U..
- Les installations et constructions liées à la réalisations des équipements d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

**2AU 3**

**ACCES ET VOIRIE**

**1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

**2 - Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement).

Les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, selon les intentions de voirie définies au plan de zonage.

**2AU 4**

**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

**2 - Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

**3 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau des collectants.

Dans le cas d'opérations d'ensemble et en absence de réseaux, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

### 3 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

#### 2AU 5

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

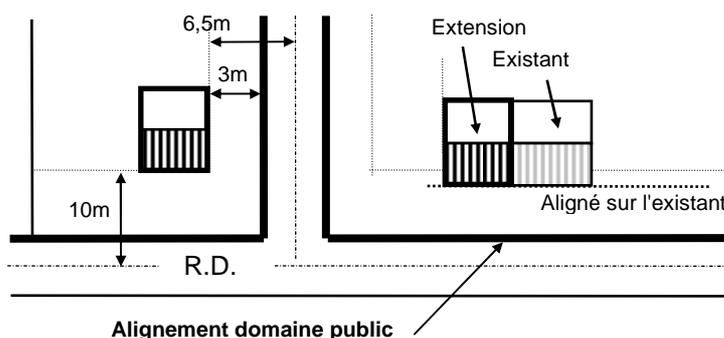
La surface minimum pour les opérations d'ensemble sera de 5000m<sup>2</sup>, sauf pour les reliquats de terrains enclavés

#### 2AU 6

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m de l'axe des routes départementales. Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement et 6,50 mètres de l'axe de celle-ci.

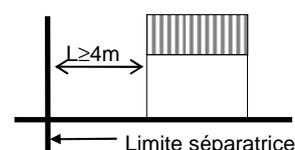
En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment).



#### 2AU 7

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

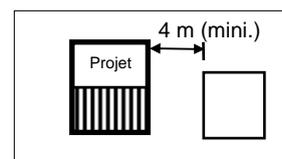
Les constructions doivent être implantées à au moins 4m des limites séparatives



#### 2AU 8

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

Sur un même terrain, deux constructions seront implantées à une distance égale au moins à 4m.



#### 2AU 9

#### EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## 2AU 10

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

Néanmoins, cette hauteur sera limitée à 5 mètres depuis le terrain naturel, pour les constructions localisées à une distance inférieure à 15m de l'axe de la R.D.3 bis.

D'autre part, cette hauteur de 9m pourra être dépassée dans les cas suivants :

- reconstruction ou réhabilitation à l'identique,
- extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure (H existant = H extension).

## 2AU 11

### ASPECT EXTERIEUR

Chaque bâtiment doit pouvoir être distingué des autres tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local. Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti. Sachant que cela n'empêche pas la création (*exception faite des terrains localisés comme Elément Paysager*) d'architecture contemporaine dont le parti est justifié, les toitures, les façades, les matériaux, les détails d'architecture et les clôtures peuvent être traités différemment.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis

#### **1 - Toitures :**

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 27 et 33%).

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exclusion de petites terrasses partielles comprises dans le volume général de la toiture.

#### **2 - Façades :**

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays. Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochantes sont interdites.

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, à leur dimensionnement, au jeu respectif des pleins et des vides une attention particulière. Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en sur-épaisseur.

#### **3 - Matériaux :**

Les revêtements de sol seront exécutés en harmonie avec le ton des façades.

Il en est de même de l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ...

#### **4 - Détails d'architecture :**

Les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches, ...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

Les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale.

#### **5 - Clôtures :**

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures donnant sur rue devront être appareillées en pierres de pays. Dans le cas contraire, cette clôture pourra être :

- un mur traité avec un enduit de teinte correspondante aux couleurs liées à la pierre de pays,
- un grillage,
- une haie végétale.

Elles auront une hauteur maximum sur rue et entre voisins de 1,80 mètre de haut par rapport au terrain naturel.

#### **6 - Élément de Paysage :**

Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques sont interdites. De plus, la réhabilitation doit faire appel à l'usage et à la mise en oeuvre de matériaux identiques.

### **2AU 12**

#### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il sera créé 2 places de stationnement en dehors des voies publiques ou privées par logement et 1 place de stationnement de jour par 2 logements.

### **2AU 13**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Les voies de dessertes seront bordées d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements ou groupements de constructions, les espaces communs seront plantés et aménagés en espaces verts. Et d'une manière générale tous types d'aménagements autorisés doivent être mis en valeurs par un traitement paysager.

Il est recommandé des haies variées composées sur toute leur longueur d'un mélange d'au moins 3 essences végétales comportant des caduques et des persistants choisis parmi une gamme de végétaux botaniques représentés localement et de végétaux ornementaux adaptés au climat.

### SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

**2AU 14**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. maximal est de 0,12.

L'extension des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les équipements et installations d'intérêt général à vocation scolaire, sanitaire, hospitalière, sportive, socio-éducative et culturelle.



# TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## - CHAPITRE I -

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE A

Zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue au sein de cette zone un secteur Ad dédié à l'activité d'élimination des déchets ménagers qu'il convient de réglementer.

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

**A 1**

#### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

**A 2**

#### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

**1 - Zone A, ne sont admises, à l'exception des terrains localisés comme Elément Paysager sur les documents graphiques, que les occupations et utilisations du sol ci-après et sous réserve de ne pas portée atteinte à l'activité agricole :**

L'extension ou la création de bâtiment à usage d'habitation ou d'activité liée et nécessaire à l'activité agricole (le bâtiment d'exploitation doit être créé préalablement à celui d'habitation).

- Les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises et qui, de par leur nature, sont corrélées à la vocation de la zone et doivent être implantées en zone à vocation agricole.
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- L'extension des bâtiments d'habitations, non liées à l'activité agricole, existantes à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U..
- L'extension des activités, en discontinuité ou pas, existantes à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U.

- La création d'annexes non habitables, non liées à une activité agricole et adossées aux bâtiments existants.
- Les activités agro - touristique liées à une exploitation agricole.

**2 - Secteur Ad :** l'extension ou la création de constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'élimination des déchets y compris un logement de gardiennage.

**3 - Elément Paysager,** ne sont autorisés que :

- La réalisation d'équipement d'infrastructure, y compris les constructions directement et intimement liées à ceux-ci, sous réserve de respecter la typologie architecturale du site et de ne pas compromettre les vues sur le lieu-dit "château de Castille" et le village d'Argilliers.
- La restauration des éléments bâtis localisés comme Elément Paysager sur les documents graphiques.

## SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### **A 3**

#### **ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Tous accès nouveaux sur la R.D.981 sont interdits.

##### **2 - Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **A 4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

##### **2 - Assainissement :**

###### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout de ce réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

## 2.2 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

### A 5

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

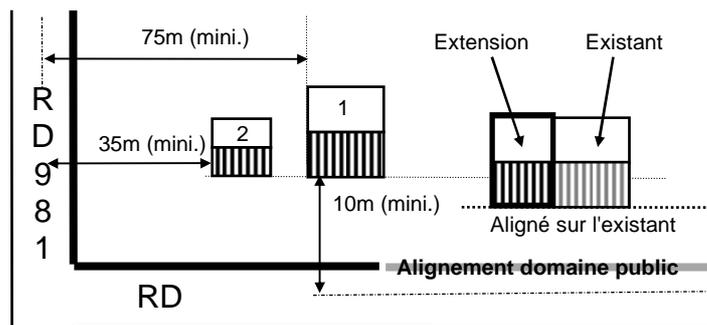
En l'absence des réseaux publics d'assainissement et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des forages.

### A 6

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75m de l'axe de la R.D.981 (fig.1), sachant que cette distance est portée à 35m pour les bâtiments d'exploitation agricole (fig.2).

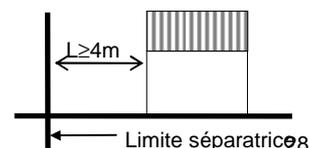
Cette distance sera de 10m par rapport à l'axe des routes départementales. Pour les autres voies les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m de l'alignement.



En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

### A 7

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

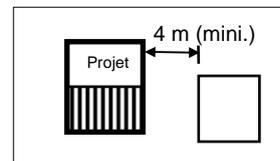


Les constructions doivent être implantées à au moins 4m des limites séparatrices.

**A 8**

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

Sur un même terrain, deux constructions seront implantées à une distance égale au moins à 4m. Cette distance sera portée à 5m par rapport aux Eléments de Paysage, localisés aux documents graphiques.



**En secteur Ad** : non réglementé.

**A 9**

**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**A 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

Néanmoins cette hauteur de 8m pourra être dépassée dans les cas suivants :

- reconstruction ou réhabilitation à l'identique,
- extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure ( $H_{\text{existant}} = H_{\text{extension}}$ ),
- pour les éléments techniques liés et nécessaires à l'activité agricole (silos, ...) et à l'élimination des déchets ménagers dans le secteur Ad.

**A 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

Chaque bâtiment doit pouvoir être distingué des autres tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local. Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti Sachant que cela n'empêche pas la création (*exception faite des terrains localisés comme Elément Paysager*) d'architecture contemporaine dont le parti est justifié, les toitures, les façades, les matériaux, les détails d'architecture et les clôtures peuvent être traités différemment.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

**En secteur Ad** : l'architecture, la volumétrie et les matériaux utilisés pour les façades et les toitures pourront être différents pour permettre l'implantation de constructions et installations dont les caractéristiques répondent aux exigences HQE – Haute Qualité Environnementale – définies par le SICTOMU.

**1 - Toitures :**

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 27 et 33%).

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exclusion de petites terrasses partielles comprises dans le volume général de la toiture.

## **2 - Façades :**

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays. Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochantes sont interdites.

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, à leur dimensionnement, au jeu respectif des pleins et des vides une attention particulière. Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en sur-épaisseur.

## **3 - Matériaux :**

Les revêtements de sol seront exécutés en harmonie avec le ton des façades.

Il en est de même de l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ...

## **4 - Détails d'architecture :**

Les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches, ...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

Les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale.

## **5 - Clôtures :**

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés.

La clôture sera constituée d'un grillage.

## **6 - Élément de Paysage :**

Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques sont interdits. De plus, la réhabilitation doit faire appel à l'usage et à la mise en oeuvre de matériaux identiques.

**A 12**

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**A 13**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux devra être prescrite.

Les arbres en alignement et bordure de propriété et le long des voies de dessertes seront exclusivement des essences botaniques représentées localement.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. (lieux-dits Les Cros, Les Abeils, Les Amandiers et Castille) par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect nature. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

**SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

**A 14**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

L'extension des bâtiments existants et autorisée à l'article 2 du présent chapitre :

- pour les bâtiments d'habitations, non liées à l'activité agricole, l'extension est limitée à 30% de la S.H.O.N., sans pouvoir excéder 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.,
- pour les activités, l'extension est limité à 100% de la S.H.O.B..

Pour les bâtiments agricoles : non réglementé.

**En secteur Ad** : le COS maximal est de 0,20.



# TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## - CHAPITRE I -

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE N :

Zones naturelles et forestières correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue au sein de cette zone un secteur N r,  
à l'intérieur duquel il existe des risques naturels majeurs d'inondation,

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

**N 1**

#### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

**N 2**

#### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

**1 - Zone N : ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les installations et constructions d'intérêt collectif nécessaires à l'exploitation de la faune ou de la flore.
- La réhabilitation et l'extension, des bâtiments existants, régulièrement autorisés, sans changement de destination, et la création d'annexes liés à des constructions existantes.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, si ils sont liés à des projets d'infrastructure public sous réserve d'un traitement paysager

**2 - Secteur N r :** les équipements d'infrastructure à condition de ne pas apporter des contraintes supplémentaires au bon écoulement de l'eau.

#### SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

**N 3**

#### ACCES ET VOIRIE

**1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## **2 - Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout de ce réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eau usées dans la nature (cours d'eau, fossé, ...) est interdit.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité - Téléphone :**

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

**N 5****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m de l'alignement.

En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment). Ceci est également valable pour un projet de construction jouxtant une construction existante.

**N 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites latérales mitoyennes. Dans le cas contraire, elles devront respecter un retrait d'un minimum de 5m sachant que le recul ne peut être inférieur à la de mi-hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ).

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

Non réglementé.

**N 9****EMPRISE AU SOL**

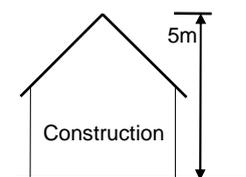
Non réglementé.

**N 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage, en tous points du bâtiment.

Cette hauteur de 5m pourra être dépassée, dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure ( $H_{\text{existant}} = H_{\text{extension}}$ ).

La hauteur des stations hertziennes, des pylônes, ... est non réglementée.

**N 11****ASPECT EXTERIEUR**

Par l'aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne devront en aucun cas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages. Par conséquent tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

L'utilisation de matériaux ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture et mur de soutènement est interdite.

**N 12**

**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**N 13**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est autorisé uniquement que l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux devra être prescrite.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

**N 14**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les extensions des constructions autorisées à l'article 2 est limité à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U..



# DEFINITIONS

## DEFINITIONS

- Affouillements et exhaussements de sol : sont considérés comme tels, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m.
- Alignement : limite entre le domaine privé et le domaine public.
- Aménagement : tous travaux (même créateur de surface hors oeuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.
- Annexe : construction indépendante ou partiellement reliée physiquement au corps principal d'un bâtiment mais constituant sur une unité foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (garage, abri de jardin, etc. ...).
- Changement de destination : il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.  
Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.
- Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) : rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.
- Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) : rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain indique donc la surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée.  
Exemple : un C.O.S. fixé à 0,2 appliqué à un terrain de 1000m<sup>2</sup> autorise une surface maximum de 200m<sup>2</sup> de S.H.O.N..
- Construction isolée : construction ne faisant pas partie d'un hameau (agglomération de quelques maisons rurales, minimum 3 ou 4, situées à l'écart d'un village).
- Emplacement réservé : il s'agit de terrains réservés par la puissance publique, car jugés nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une occupation incompatible avec sa destination future.  
  
Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :
  - soit conserver son terrain,
  - soit le vendre à un tiers,
  - soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.
- Classement en emplacement réservé : Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.
- Habitation de type individuel : construction comportant moins de trois logements desservis par des parties communes.

- Habitation de type collectif : construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.
- Identification des éléments paysagers (article L.123-1 7°) : les P.O.S. peuvent identifier certains éléments paysagers. Cette disposition permet d'identifier des éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou architecturaux, qui ne font pas l'objet de protection particulière au titre de législations telles que celle de 1913 sur les monuments historiques ou celle de 1930 sur les sites. Ainsi, cette disposition du P.O.S. offre la faculté de repérer sur le document graphique les éléments qui ont un intérêt suffisant (motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique) pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique (élaboration de mesures appropriées à chaque élément à protéger en fonction de sa nature et de sa fonction).

Champ d'application : la protection susceptible d'être mise en oeuvre concerne :

- les éléments du paysage,
- les quartiers, rues,
- les monuments,
- les sites,
- les secteurs à protéger ou à mettre en valeur.

Effets sur les occupations et utilisations du sol : application de l'article L.442-2 : demande d'autorisation préalable pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié.

L'inscription dans le document d'urbanisme s'exprime par une identification des éléments dans les différentes pièces du P.O.S. (rapport de présentation et règlement), par des prescriptions de nature à assurer leur protection (règlement), et par une localisation sur les documents graphiques.

- Installation classée (soumise à déclaration ou à autorisation) : au sens de la Loi n°76.663 du 19 juillet 1976, et de la loi n°93-3 du 4 janvier 1993 "Sont soumis aux dispositions de la présente loi les usines, ateliers, dépôts, chantiers" et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. (Loi n°93-3 du 4 janvier 1993) "Les dispositions de la présente loi sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code minier".

- Installation et travaux divers (article R.442-2) : sont considérés comme installations et travaux divers

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2m.

- Lotissement : toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

- Surface Hors Ouvre Brute (S.H.O.B.) : est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculée à partir du nu des murs de la façade au niveau supérieur du plancher).

- Surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) : c'est la somme des surfaces de chaque niveau de la construction (calculée à partir du nu extérieur des murs de la façade au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial. Cette surface sert de base à la fois au calcul du C.O.S. et à la taxe locale d'équipement.

- Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes : toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt

campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

**REGLEMENT**  
**PLAN LOCAL D'URBANISATION**  
**COMMUNE D'ARGILLIERS**