

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DEUXIÈME MODIFICATION

PLU approuvé le 11 décembre 2006  
Première modification approuvée le 8 février 2010  
Deuxième modification prescrite le 11 juin 2019  
deuxième modification approuvée le 12 mai 2021

**DOSSIER P.L.U.  
" PUBLIC "**

# MARRAY (37)

## REGLEMENT

## Pièce écrite n°4.a

Version du 9 avril 2021

### Élaboration du Plu

SARL URBAN'ism

2 rue de l'Île Saint-Martin  
37420 HUISMES

tel 02 47 95 57 06

fax 02 47 95 57 16

e.mail urban-ism@wanadoo.fr

### Deuxième modification du Plu

GILSON ET ASSOCIÉS

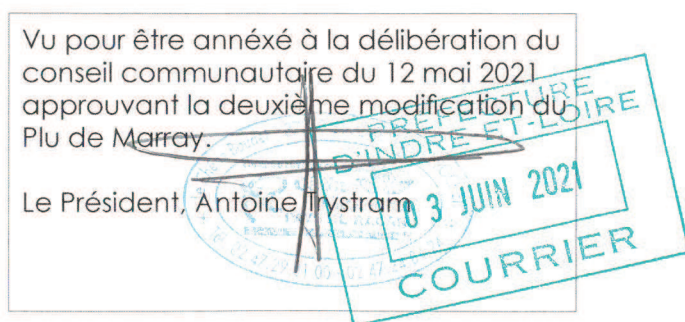
4 bis rue Saint-Barthélemy  
28000 Chartres

tél 02 37 91 08 08

contact@gilsonpaysage.com

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 12 mai 2021 approuvant la deuxième modification du Plu de Marray.

Le Président, Antoine Trystam



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DEUXIÈME MODIFICATION

PLU approuvé le 11 décembre 2006  
Première modification approuvée le 8 février 2010  
Deuxième modification prescrite le 11 juin 2019  
deuxième modification approuvée le 12 mai 2021

# MARRAY (37)

## REGLEMENT

### *Pièce écrite n°4.a*

Version du 9 avril 2021

#### Élaboration du Plu

SARL URBAN'ism

2 rue de l'île Saint-Martin  
37420 HUISMES

tél 02 47 95 57 06

fax 02 47 95 57 16

e.mail urban-ism@wanadoo.fr

#### Deuxième modification du Plu

GILSON ET ASSOCIÉS

4 bis rue Saint-Barthélemy  
28000 Chartres

tél 02 37 91 08 08

contact@gilsonpaysage.com

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 12 mai 2021 approuvant la deuxième modification du Plu de Marray.

Le Président, Antoine Trystram

## **REGLEMENT P.L.U.**

### **TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES**

|                                                                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Article 1 : Champ d'application du P.L.U.                                                                       | p. 2 |
| Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard<br>d'autres législations relatives à l'occupation des sols | p. 2 |
| Article 3 : Division du territoire en zones                                                                     | p. 3 |
| Article 4 : Emplacements réservés                                                                               | p. 4 |
| Article 5 : Reconstruction après sinistre                                                                       | p. 5 |
| Article 6 : Espaces boisés classés                                                                              | p. 5 |

**ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MARRAY.

**ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols,

et notamment celles du Code de l'Urbanisme (R. 111-2, R.111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21) – *cf. infra*, du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Minier, du Code Général des Impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire Départemental,

et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code Voirie Routière, Code Fluvial), à l'environnement.

**ARTICLE R. 111-2.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique.

**ARTICLE R. 111-3-2.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

**ARTICLE R. 111-14-2.** Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**ARTICLE R. 111-15.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 112-22.

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

### ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

**Zones urbaines**, dites zones « *U* », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**zone UA** : zone à vocation mixte correspondant au tissu urbain ancien du bourg caractérisé par une forme urbaine assez figée :

- ☞ **secteur UAc** au sein duquel l'adaptation au sol des constructions est réglementée plus précisément ;
- ☞ **secteur UAf** au sein duquel le faîtage principal de la construction principale est réglementée ;

**zone UB** : zone à vocation mixte à la forme urbaine plus lâche correspondant aux extensions du bourg et à certains hameaux.

- ☞ **secteur UBa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- ☞ **sous-secteur UBaf** au sein duquel des prescriptions différentes s'appliquent en terme d'implantation par rapport à la voie et aux emprises publiques ;

**zone UY** : zone destinée à l'accueil d'activités.

- ☞ **secteur UYa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- ☞ **sous-secteur UYab** au sein duquel la nature des activités autorisées est plus limitée.

**Zones à urbaniser**, dites zones « *AU* », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat, au sein desquelles les constructions sont autorisées (*appelées IAU*) 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone IAU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

**Zones agricoles**, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

☞ **secteur Ae** concerné par les périmètres de protection d'un captage d'eau potable.

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

☞ **secteur Ne** concerné par les périmètres de protection d'un captage d'eau potable.

☞ **secteur Nx** destiné à l'accueil d'équipements publics.

#### ARTICLE 4 EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au plan d'occupation des sols.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE L. 123-17 du Code de l'Urbanisme** – Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

**ARTICLES L. 230-1 du Code de l'Urbanisme** – Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

**ARTICLES L. 230-2 du Code de l'Urbanisme** – Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

**ARTICLES L. 230-3 du Code de l'Urbanisme** – La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure,

prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**ARTICLES L. 230-4 du Code de l'Urbanisme** – Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

**ARTICLES L. 230-5 du Code de l'Urbanisme** – L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

## ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

**ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme** – Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols

rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

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

**ARTICLE L. 130-2 du Code de l'Urbanisme** – Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

**ARTICLE L. 130-3 du Code de l'Urbanisme** – Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

**ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme** – Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

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

|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA | p. 8  |
| Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB | p. 15 |
| Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UY | p. 22 |

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### *Caractère de la zone UA*

##### **Identification :**

*La zone UA correspond à l'urbanisation ancienne du centre-bourg* à vocation mixte, regroupant habitat, équipements et commerces.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation, ou le sera dans les prochaines années (rue Chaude).

Cette zone est caractérisée par des formes strictes d'implantation ainsi qu'une certaine unité architecturale directement liée à la volumétrie des constructions et à la nature des matériaux de construction employés.

Il reste peu de possibilités de construire en son sein, sauf au niveau de la Rue Chaude. Afin de permettre une bonne intégration des futures constructions au long de cette voie au regard de la topographie (présence d'un talus en rive sud), de la faible profondeur des parcelles en rive nord et de la logique d'implantation du bâti ancien (pignon sur rue), il est créé 2 secteurs spécifiques :

- *secteur UAc en rive sud de la Rue Chaude,*
- *secteur UAf en rive nord de la Rue Chaude.*

##### **Destination :**

La zone UA est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatibles avec celui-ci.

##### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

L'évolution du tissu urbain doit s'effectuer en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Le règlement de la zone UA s'attache donc à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales).

Dans le secteur UAc des règles particulières d'implantation par rapport au niveau de la voie sont édictées afin de faciliter l'intégration des futurs bâtiments au regard de la topographie.

Dans le secteur UAf, l'orientation du faitage principal de la construction principale est réglementée afin de respecter la forme urbaine traditionnelle.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE UA 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions et installations à usage d'activité artisanale non compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

### **ARTICLE UA 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (arbre isolé) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- *Sous réserve dans l'ensemble de la zone*, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,  
sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA1.

**Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à une autorisation préalable.**

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UA 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

En outre :

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres minimum ;
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE UA 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable :**

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

**2 - Assainissement :***Eaux usées :*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

*Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

**3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

**ARTICLE UA 5****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 6****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

*Dans l'ensemble de la zone*, pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

*En outre, dans le secteur UAf*, le faitage principal de la construction principale doit être orienté perpendiculairement à la rue Chaude.

**Exceptions :**

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,50 m qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer en retrait de l'alignement.

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

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à la limite.

### **Exception :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

### **Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres (soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës, si elles présentent une unité de hauteur (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faîtages).

### **Exceptions :**

Lorsqu'une construction existante a une hauteur à l'égout supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UA 11**      **ASPECT EXTERIEUR**

*Il est fortement conseillé de consulter le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères annexé au dossier de P.L.U. pour toute restauration, extension ou construction neuve afin de prendre en considération les principales particularités de l'architecture locale et des ambiances végétales.*

### **1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

## **2. Adaptation au sol.**

*Dans le secteur UAc*, le niveau du rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder le niveau de la voie de plus de 0.50 mètre.

*Dans le secteur UAf et le reste de la zone UA :*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, 5% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

## **3. Façades.**

### 3.1 Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Ils doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

### 3.2 Toutes les autres constructions

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier ci-joint, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre (ex. : teinte « carbonil »).

Lors de l'emploi de bardages bois pour une construction principale :

- les bardages bois doivent être impérativement utilisés en association avec un des trois autres matériaux précités (enduit, pierre de taille, moellons),
- les pastiches d'une architecture étrangère à la région (chalet, maison canadienne ...) sont interdits,
- la construction doit respecter la volumétrie du bâti rural traditionnel.

## **4. Toiture.**

### 4.1 Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

### 4.2 Toutes les autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise naturelle ou artificielle.

### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximal 0.98 m x 0.78 m.

### **6. Menuiseries - Portails.**

La teinte des menuiseries doit s'harmoniser avec celles des matériaux de construction utilisés pour le bâti ancien.

### **7. Vérandas.**

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières en terme de toiture.

### **8. Clôtures.**

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m),
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage de couleur vert foncé ou galva sur piquets métalliques de même teinte, l'ensemble atteignant une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m),

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier ci-joint,

*En outre, dans les secteurs UAc et UAf, sont également autorisés :*

- les grillages de couleur vert foncé ou couleur galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ;
- les lisses en bois d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Dans tous les cas :

- l'emploi de plaques béton n'est pas autorisé,
- la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 m.

En outre, lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite entre la zone UA (ou les secteurs UAc, UAf) et les zones A ou N, la clôture doit être constituée :

- soit d'un grillage vert foncé ou couleur galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même couleur ou de poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ;
- soit de lisses en bois d'une hauteur maximale d'1,20m.

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

**ARTICLE UA 12**      **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

**1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**3 - Éléments de paysage à protéger :**

- Les arbres isolés identifiés compte tenu de leur caractère remarquable doivent être préservés de toute intervention de nature à les fragiliser.  
Si l'état sanitaire d'un de ces sujets conduisait à envisager qu'il soit abattu, une autorisation préalable devra être demandée, et cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'un nouvel arbre.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE UA 14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### *Caractère de la zone UB*

##### Identification :

*La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg (l'Huilerie, la Rochinerie et l'extrémité ouest de la Jametterie) ainsi qu'aux hameaux de Baratoire, la Renaudière et le Haut-Montas où la forme urbaine est moins figée que dans la zone UA du centre-bourg historique.*

*Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, électricité et d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement pour les secteurs de la Rochinerie et l'extrémité ouest de la Jametterie au niveau du bourg, et pour les hameaux de Baratoire, la Renaudière et le Haut-Montas.*

*Pour ces 3 hameaux un secteur spécifique UBa est créé, car le zonage d'assainissement prévoit qu'ils restent en assainissement non collectif.*

*En outre, pour le hameau de Baratoire, il est créé un sous-secteur UBaf afin de respecter la logique d'implantation du bâti ancien.*

##### Destination :

La zone UB est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatibles avec celui-ci.

##### Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine bien structurée (à l'exception du hameau de Baratoire). Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

*Dans le secteur UBa, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et une superficie minimale de terrains est imposée.*

*Dans le sous-secteur UBaf, l'orientation du faîtage principal de la construction principale est réglementée afin de respecter la forme urbaine traditionnelle.*

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE UB 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions et installations à usage d'activité artisanale non compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

### **ARTICLE UB 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (arbre isolé) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- *Sous réserve dans l'ensemble de la zone*, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1.**

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UB 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

En outre :

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres minimum ;
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour ;

**ARTICLE UB 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

**2 - Assainissement :**Eaux usées :

*Dans le secteur UBa et le sous-secteur UBaf*, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

*Dans le reste de la zone UB*, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

**3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

**ARTICLE UB 5****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS***Pour le secteur UBa et le sous-secteur UBaf :*

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 1 500 m<sup>2</sup> ; une surface inférieure pourra être autorisée si les conditions suivantes sont respectées :

- le terrain n'est pas issu d'une division foncière postérieure à la date d'approbation du présent document,
- la superficie du terrain permet la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur ; le système d'assainissement pourra être implanté totalement ou partiellement en dehors du secteur UBa ou du sous-secteur UBaf à condition de rester à proximité de la construction requérant le dispositif d'assainissement non collectif.

*Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement :*

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE UB 6****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle :

*Dans le sous-secteur UBaf*, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

En outre, l'orientation du faîtage principal de la construction principale doit être sud-ouest / nord-est afin de reprendre l'orientation dominante du bâti ancien.

*Dans le reste du secteur UBa et de la zone UB*, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Une implantation différente pourra également être autorisée dans le cas d'opération d'ensemble (permis groupés, lotissement) ou pour un équipement public, collectif ou d'intérêt général.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul définie ci-dessus.

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

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite.

##### **Exception :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes dans l'alignement des anciennes constructions.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE UB 8**                      **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

##### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

##### **Expression de la règle :**

*Dans l'ensemble de la zone UB*, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 3,50 mètres (soit 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles)

##### **Exceptions :**

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à 3.50 mètres, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

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

*Il est fortement conseillé de consulter le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères annexé au dossier de P.L.U. pour toute restauration, extension ou construction neuve afin de prendre en considération les principales particularités de l'architecture locale et des ambiances végétales.*

## 1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

## 2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, 5% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

## 3. Façades.

### 3.1 Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Ils doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

### 3.2 Toutes les autres constructions

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier ci-joint, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre (ex. : teinte « carbonil »).

Lors de l'emploi de bardages bois pour une construction principale :

- les pastiches d'une architecture étrangère à la région (chalet, maison canadienne ...) sont interdits,
- la construction doit respecter la volumétrie du bâti rural traditionnel.

## 4. Toiture.

### 4.1 Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

### 4.2 Toutes les autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise naturelle ou artificielle.

### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximal 0.98 m x 0.78 m.

### **6. Vérandas.**

Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières en terme de toiture.

### **7. Clôtures.**

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,20 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,20 m),
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble atteignant une hauteur maximale d'1,20 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,20 m),
- soit d'un grillage de couleur vert foncé ou couleur galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ;
- soit de lisses en bois d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier ci-joint,

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Dans tous les cas :

- l'emploi de plaques béton n'est pas autorisé,
- la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 m.

En outre, lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite entre la zone UB et les zones A ou N, la clôture doit être constituée :

- soit d'un grillage vert foncé ou couleur galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même couleur ou de poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ;
- soit de lisses en bois d'une hauteur maximale d'1,20m.

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

## **ARTICLE UB 12      STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 1 place par logement de type I, Ibis, II et III,
- 2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

#### **ARTICLE UB 13**

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

##### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

##### **2 - Espaces boisés classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

##### **3 - Eléments de paysage à protéger :**

- Les arbres isolés identifiés compte tenu de leur caractère remarquable doivent être préservés de toute intervention de nature à les fragiliser.  
Si l'état sanitaire d'un de ces sujets conduisait à envisager qu'il soit abattu, une autorisation préalable devra être demandée, et cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'un nouvel arbre.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

#### **ARTICLE UB 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

#### *Caractère de la zone UY*

##### **Identification :**

*La zone UY* correspond aux espaces à vocation d'activités :

- site du silo au nord du bourg,
- zone artisanale dans la vallée de la Dême au long de la RD 54,
- ancien centre de transmission de l'armée au lieu-dit la Renaudière.

*Ces espaces ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement et le zonage d'assainissement prévoit, pour les deux derniers, leur maintien en assainissement non collectif, ils sont donc identifiés sous forme d'un indice « a » (UYa).*

*Le site de l'ancien centre de transmission de l'armée s'inscrit dans un environnement bâti (habitat) et les voies d'accès (VC n°300 et VC n°5) ne disposent pas d'une configuration leur permettant de supporter un trafic poids lourds important, il est donc créé un sous-secteur UYab afin de limiter la nature des activités autorisées.*

##### **Destination :**

*Dans le sous-secteur UYab, seules les activités ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations et compatibles avec les caractéristiques de la VC n°300 et de la Vc n°5 sont autorisées.*

Le reste de la zone UY est réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, de services et d'entrepôts qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

##### **Objectif des dispositions réglementaires :**

*Dans l'ensemble de la zone UY* les dispositions réglementaires visent à permettre l'évolution de l'activité déjà en place, voire l'installation de nouvelles.

Dans le secteur UYa et le sous-secteur UYab, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE UY 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY 2, notamment dans le sous-secteur UYab les activités générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (casse automobile, ferrailleur, transporteur ...).

### **ARTICLE UY 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve :**
  - *dans l'ensemble de la zone*, de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
  - *dans l'ensemble de la zone*, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, *notamment dans le sous-secteur UYab* de rester compatible avec les caractéristiques de la VC n°300 et de la VC n°5,
  - *dans le sous-secteur UYab*, de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
  - *dans le secteur UYa*, de respecter les principes définis aux Orientations d'Aménagement,
- **sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
  - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
  - Les parcs de stationnement de véhicules.
  - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
  - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume de la construction principale à usage d'activités.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, bassin de rétention ...).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UY 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

*En outre, dans le secteur UYa*, conformément aux Orientations d'Aménagement, tout accès automobile sur la RD 54 doit être aménagé de telle manière qu'il n'y ait pas de manœuvres dangereuses tant pour les usagers de la RD 54 que pour les usagers de cet accès.

**ARTICLE UY 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

**2 - Assainissement :**Eaux usées :

*Dans le secteur UYa et le sous-secteur UYab*, conformément au plan du zonage d'assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

*Dans le reste de la zone UY*, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le zonage d'assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UY 5****CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

*Pour le secteur UYa et le sous-secteur UYab, ainsi que pour les terrains non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement dans le reste de la zone UY :*

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

*Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement :*

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE UY 6****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle :

*Dans le secteur UYa*, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 54 et de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

*Dans le sous-secteur UYab et le reste de la zone UY*, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des voies.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées dans les marges de recul définies ci-avant, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE UY 7****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exception :**

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE UY 8**

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

**Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

**Exception :**

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE UY 9**

**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables dans la zone ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public soit depuis l'égout de la toiture, le faîtage ou le sommet de l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

**Expression de la règle :**

*Dans le secteur UYa*, la hauteur des constructions ne peut excéder 5,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

*Dans le sous- secteur UYab*, la hauteur des constructions nouvelles doit rester en harmonie avec celle des constructions existantes.

*Dans le reste de la zone UY*, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

**ARTICLE UY 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

**2. Adaptation au sol.**

*Dans le secteur UYa*, le niveau du rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder le niveau de la voie de plus de 0.50 mètre.

**3. Toitures.**

Les toitures doivent être de teinte gris-ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et d'aspect mat.

**4. Façades.**

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

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier ci-joint.

Les bardages doivent être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige). Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants, la teinte du bardage pour l'extension pouvant être la même que celle du bâtiment existant.

#### **4. Clôtures.**

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage de couleur vert foncé ou galva (aspect mat) monté sur des poteaux métalliques de même couleur ou des poteaux bois. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

### **ARTICLE UY 12      STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE UY 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

*Pour le secteur UYa*, un traitement paysager doit être réalisé en façade sur la RD 54 sur une profondeur minimale de 3 mètres afin d'affirmer le caractère urbanisé du lieu (ex. plantation d'arbres de haut jet permettant une certaine transparence).

#### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

### **ARTICLE UY 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

p. 28

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### *Caractère de la zone 1AU*

##### Identification :

*La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à usage d'habitat au sein de laquelle les constructions 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

Cette zone comporte un seul site au sud du bourg, au niveau du lieu-dit La Rochinerie.

##### Destination :

*Dans la zone 1AU sont autorisées les constructions à usage d'habitation et les équipements publics.*

##### Objectifs des dispositions réglementaires :

*L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.*

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE 1AU 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.

### **ARTICLE 1AU 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

##### **• Ne sont admis que :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

##### **• Sous réserve :**

- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et respectant les Orientations d'Aménagement,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,

##### **sont en outre admis :**

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine, etc.).
- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
- Les constructions à usage d'équipement public.
- Les aires de jeux et de stationnement ouvertes au public nécessaire à l'opération.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE 1AU 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

#### ***En outre :***

- la création d'accès automobile direct sur la VC n°300 et sur le CR n°82 est interdite (seul le débouché de la voie de desserte interne sur la VC n°300 est autorisée), les parcelles doivent être desservies depuis un réseau de voies internes ;
- le traitement des voies de desserte devra être défini avec le souci de véhiculer une image rurale à cette extension urbaine comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement ;
- toute voie nouvelle devra avoir une chaussée d'une emprise minimale de 4 mètres, sauf dans le cas d'une voie à sens unique ou ce seuil peut être abaissé à 3.50 mètres ;
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour ;

- au minimum une liaison piétonne doit être aménagée depuis l'intérieur de la zone en direction du CR n°82 comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement.

**ARTICLE 1AU 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

**2 - Assainissement :***Eaux usées :*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

*Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales, à moins que la nature des sols ne permette leur infiltration sur la parcelle.

Si un ou des ouvrages de rétention doivent être aménagés sur le site, ils devront impérativement être intégrés au plan de composition de l'opération en participant au traitement paysager de celle-ci.

**3 - Réseaux divers :**

Les réseaux divers (ex. : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés.

**ARTICLE 1AU 5****CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 6****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la VC n°300.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Dans le cadre d'un groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de refoulement, poteaux, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE 1AU 7****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 1AU 8****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES  
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 3,50 mètres (soit 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles)

**ARTICLE 1AU 11****ASPECT EXTERIEUR**

*Il est fortement conseillé de consulter le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères annexé au dossier de P.L.U. pour toute restauration, extension ou construction neuve afin de prendre en considération les principales particularités de l'architecture locale et des ambiances végétales.*

**1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

**2. Adaptation au sol.**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, 5% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

**3. Façades.****3.1 Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>**

Ils doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

### 3.2 Toutes les autres constructions

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier ci-joint, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre (ex. : teinte « carbonil »).

Lors de l'emploi de bardages bois pour une construction principale, les pastiches d'une architecture étrangère à la région (chalet, maison canadienne ...) sont interdits et la construction devra respecter la volumétrie du bâti rural traditionnel.

## **4. Toiture.**

### 4.1 Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

### 4.2 Toutes les autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise naturelle ou artificielle.

## **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximal 0.98 m x 0.78 m.

## **6. Vérandas.**

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières en terme de toiture.

## **7. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Pour les permis groupé et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

En outre, les clôtures édifiées au long de la VC n°300 et du CR n°82 devront impérativement être constituées d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale de 1.60 mètre. le grillage et les piquets doivent être de teinte vert foncé ou couleur galva (aspect mat), les poteaux bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

## **ARTICLE 1AU 12**

## **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 1 place par logement de type I, Ibis, II et III,
- 2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

*En outre, pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».*

## **ARTICLE 1AU 13**

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

### **1 - Espaces libres et plantations :**

*Conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement :*

- une haie bocagère doit être plantée en frange ouest du site au long du CR n°82 afin de permettre l'intégration des futures constructions,
- un écran boisé doit être planté en frange est du site au long de la VC n°300 afin de limiter l'impact des constructions au niveau de cette entrée de bourg qui doit conserver un caractère très végétal,
- un espace vert de détente à l'échelle de l'opération doit être aménagé à l'intérieur de la zone.

*En outre :*

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

## **ARTICLE 1AU 14**

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 35

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### *Caractère de la zone A*

#### **Identification :**

*La zone A* est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux plateaux nord et sud du territoire communal, hors massifs boisés.

*Un secteur Ae est créé pour les terrains concernés par le périmètre de protection du captage de la Pénissière.*

#### **Destination :**

*Dans la zone A*, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE A 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **I. Rappels :**

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

##### **II. Expression de la règle :**

*Dans l'ensemble de la zone A*, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

### **ARTICLE A 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière) conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 3 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies et arbres isolés) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

##### **II. Expression de la règle :**

###### **• Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone*, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- *dans l'ensemble de la zone*, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- *dans le secteur Ae*, de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral établissant les périmètres de protection des forages de La Pénissière figurant en annexe au P.L.U.,

###### **• ne sont admis que :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, leurs extensions et leurs annexes, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour la création d'activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (local de vente, local de transformation, gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, piscines, etc.) qui sont nécessaires aux activités complémentaires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, bassins de rétention, retenues colinaires...).
- Pour les bâtiments repérés comme tels au plan de zonage, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou touristique est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **L'extension** des constructions principales à destination d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination), sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - ne pas créer de nouveau logement
  - pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 130 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol de l'extension sera inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues, réalisable en une ou deux fois.
  - pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 130 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol de l'extension représentera un maximum de 30 % de l'emprise du bâtiment auquel elle se rattache, dans la limite de 40 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues, réalisable en une ou deux fois.
- Les **annexes** (hors abris de jardin, piscines et abris de piscine) des constructions à destination d'habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont situées à 15 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent
  - si l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>
  - si le nombre d'annexes construites après la date d'approbation du Plu est limité à 2 par unité foncière
- Les **abris de jardin** sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si le nombre d'abris construits après la date d'approbation du Plu est limité à 1 par unité foncière
  - s'il présente une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup> et une hauteur de 2,5 m mesurée à l'égout du toit.
  - s'ils sont situés à moins de 50 m de la construction principale à destination d'habitation à laquelle ils se rattachent.
- Les **piscines**, couvertes ou non, dans la mesure où elles sont situées à moins de 25 m (ou moins de 50 m en cas de contrainte topographique avérée), de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elle se rattache.
- Les **abris de piscine** sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si le nombre d'abris construits après la date d'approbation du Plu est limité à 1 par unité foncière
  - s'il présente une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup> et une hauteur de 2,5 m mesurée à l'égout du toit.
  - s'ils sont situés à moins de 10 m de la piscine à laquelle ils se rattachent.

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

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

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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

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

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

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

##### **Eaux usées :**

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE A 5                    CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

### **ARTICLE A 6                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou à l'alignement de ces dernières, à condition dans ce dernier cas qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière :

- en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante,
- afin de respecter la marge de recul des bâtiments voisins par rapport à l'alignement.

#### **Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE A 7****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE A 8****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE A 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 3,50 mètres (soit 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout du toit supérieure à 3,50 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**Exceptions :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes ...).

**ARTICLE A 11****ASPECT EXTERIEUR**

*Il est fortement conseillé de consulter le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères annexé au dossier de P.L.U. pour toute restauration, extension ou construction neuve afin de prendre en considération les principales particularités de l'architecture locale et des ambiances végétales.*

**1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

## **2. Adaptation au sol.**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, 5% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

## **3. Façades.**

### 3.1 Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Ils doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

### 3.2 Toutes les autres constructions

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier ci-joint, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre (ex. : teinte « carbonil »).

Lors de l'emploi de bardages bois pour une construction principale :

- les pastiches d'une architecture étrangère à la région (chalet, maison canadienne ...) sont interdits,
- la construction doit respecter la volumétrie du bâti rural traditionnel.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activité agricole, des matériaux de substitution (ex. : bardages métalliques) sont également autorisés, sous réserve d'être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige).

## **4. Toiture.**

### 4.1 Les constructions à usage d'activité agricole et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

### 4.2 Toutes les autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise naturelle ou artificielle.

### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximal 0.98 m x 0.78 m.

### **6. Vérandas.**

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières en terme de toiture.

### **7. Clôtures.**

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un grillage de couleur vert foncé ou couleur galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ;
- soit de lisses en bois d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

## **ARTICLE A 12**

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE A 13**

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

#### **1 - Espaces libres et plantations :**

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

#### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

#### **3 - Eléments de paysage à protéger :**

- Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

- Les arbres isolés identifiés compte tenu de leur caractère remarquable doivent être préservés de toute intervention de nature à les fragiliser.  
Si l'état sanitaire d'un de ces sujets conduisait à envisager qu'il soit abattu, une autorisation préalable devra être demandée, et cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'un nouvel arbre.

### *Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*

#### ARTICLE A 14

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 43

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### *Caractère de la zone N*

##### Identification :

*La zone N*, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

La *zone N* correspond à l'ensemble de la vallée de la Dême et ses coteaux, ainsi qu'aux grands massifs boisés tant au sud qu'au nord-est du territoire communal.

Elle identifie également plusieurs écarts au sein de la zone agricole n'ayant plus de lien direct avec l'agriculture.

*Un secteur Ne est créé pour les terrains concernés par le périmètre de protection du captage de la Pénissière.*

Un *secteur Nx* est créé pour identifier différents espaces à vocation d'équipements publics (salle des fêtes du Moulin du Buis, plan d'eau commune à l'est du bourg, cimetière).

##### Destination :

La *zone N* étant de protection stricte, seule l'évolution du bâti existant (extension limitée et changement de destination encadré) y est possible.

Le *secteur Nx* ayant une vocation très spécifique, seuls y sont autorisés les équipements publics.

##### Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et au secteur Nx sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N 2).

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE N 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.**

### **ARTICLE N 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière) conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
  - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
  - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).
- 3 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone*, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- *dans l'ensemble de la zone*, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- *dans le secteur Ne*, de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral établissant les périmètres de protection des forages de La Pénissière figurant en annexe au P.L.U.,

**ne sont admis, dans le secteur Nx, que :**

- Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive, de loisirs et de détente.
- Les cimetières et leur extension.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

**ne sont admis, dans le secteur Ne et le reste de la zone N, que :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Pour les bâtiments repérés comme tels au plan de zonage, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou touristique est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **L'extension** des constructions principales à destination d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination), sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - ne pas créer de nouveau logement
  - pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 130m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol de l'extension sera inférieure au égale à 40 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues, réalisable en une ou deux fois.
  - pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 130m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol de l'extension représentera un maximum de 30 % de l'emprise du bâtiment auquel elle se rattache, dans la limite de 40 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues, réalisable en une ou deux fois.
  
- Les **annexes** (hors abris de jardin, piscines et abris de piscine) des constructions à destination d'habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont situées à 15 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent
  - si l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>
  - si le nombre d'annexes construites après la date d'approbation du Plu est limité à 2 par unité foncière
  
- La réalisation de plans d'eau de loisirs directement liés à une habitation existante.
- Les constructions à usage d'activité agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la présence éventuelle d'habitations existantes et d'être implantés à proximité immédiate de constructions existantes constituant le siège de l'exploitation ou étant déjà à vocation agricole.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, station d'épuration ...).

Les abris de jardin sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- si le nombre d'abris construits après la date d'approbation du Plu est limité à 1 par unité foncière
  - s'il présente une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup> et une hauteur de 2,5 m mesurée à l'égout du toit.
  - s'ils sont situés à moins de 50m de la construction principale à destination d'habitation à laquelle ils se rattachent.
- Les piscines, couvertes ou non, dans la mesure où elles sont situées à moins de 25 m (ou moins de 50 m en cas de contrainte topographique avérée), de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elle se rattache.

Les abris de piscine sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- si le nombre d'abris construits après la date d'approbation du Plu est limité à 1 par unité foncière
- s'il présente une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup> et une hauteur de 2,5 m mesurée à l'égout du toit.
- s'ils sont situés à moins de 10m de la piscine à laquelle ils se rattachent.

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

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

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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

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

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

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

##### **Eaux usées :**

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE N 5                    CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

**ARTICLE N 6****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou à l'alignement de ces dernières, à condition dans ce dernier cas qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière :

- en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante,
- afin de respecter la marge de recul des bâtiments voisins par rapport à l'alignement.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE N 7****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture de la construction jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :****Dans l'ensemble de la zone N :**

Pour les constructions et installations à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 mètres à l'égout de toiture avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 3,50 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

### **Exceptions :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes, équipement sportif ou de loisirs ...).

## **ARTICLE N 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

*Il est fortement conseillé de consulter le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères annexé au dossier de P.L.U. pour toute restauration, extension ou construction neuve afin de prendre en considération les principales particularités de l'architecture locale et des ambiances végétales.*

#### **1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

#### **2. Adaptation au sol.**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, 5% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

#### **3. Façades.**

##### **3.1 Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>**

Ils doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

##### **3.2 Toutes les autres constructions**

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier ci-joint, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre (ex. : teinte « carbonil »).

En outre, pour les bâtiments à usage d'activité agricole, des matériaux de substitution (ex. : bardages métalliques) sont également autorisés, sous réserve d'être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige).

#### **4. Toiture.**

##### 4.1 Les constructions à usage d'activité agricole et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

##### 4.2 Toutes les autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise naturelle ou artificielle.

#### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

##### *Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

##### *Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximal 0.98 m x 0.78 m.

#### **6. Vérandas.**

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières en terme de toiture.

#### **7. Clôtures.**

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un grillage de couleur vert foncé ou couleur galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ;
- soit de lisses en bois d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

#### **ARTICLE N 12**

#### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE N 13**

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

##### **1 - Espaces libres et plantations :**

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

## **2 - Espaces Boisés Classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

## **3 - Eléments de paysage à protéger :**

- Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

### **ARTICLE N 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.